

COMUNE DI MONTECARLO  
**REGOLAMENTO URBANISTICO**  
Revisione quinquennale – art. 55 L.R. 03.01.2005 n. 1

---

**DISPOSIZIONI NORMATIVE**

Redazione conseguente all'accoglimento delle osservazioni

**Montecarlo, aprile 2009**

**Note:**

1. Le presenti Disposizioni Normative sono composte da n. 73 pagine numerate compreso l'indice; si suddividono in n. 84 articoli, un'appendice grafica e si integrano con gli allegati di seguito elencati:
  - Allegato 1: Disciplina dell'integrità fisica del suolo – Fattibilità geologica.
  - Allegato 1a: Studio idraulico di dettaglio eseguito sulle U.T.O.E. di San Salvatore (n. 5) e del Turchetto (n. 3).
  - Allegato 2: Specificazioni normative per gli interventi nelle aree boscate o nei boschi.
  - Allegato 3: Norme relative al centro antico di Montecarlo, integrate da n. 1 tavola grafica in scala 1:1.000.
  - Allegato 4: Specificazioni normative per le aree ER.1, ER.2, ER.3.
  - Allegato 5: Verifica del dimensionamento e degli standard urbanistici, con tavola grafica e tabelle illustrative.
  - Allegato 6: Glossario.
  - Allegato 7: Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi.
2. Il simbolo § indica i commi della articolazione normativa.

COMUNE DI MONTECARLO  
(Provincia di Lucca)

## REGOLAMENTO URBANISTICO

---

### DISPOSIZIONI NORMATIVE

#### PARTE PRIMA - NORME INTRODUTTIVE

##### **Art. 1 - Oggetto, contenuto, ambito e attuazione del Regolamento Urbanistico**

§1. Il Regolamento Urbanistico (di seguito R.U.) è l'atto di governo del territorio del Comune di Montecarlo che attua le disposizioni del Piano Strutturale (di seguito P.S.) e, ai sensi dell'art. 55 della L.R. 01/2005, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale.

§2. IL R.U. si compone e si articola due parti fondamentali:

- a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, con i contenuti di cui al comma 2 del citato art. 55 della L.R. 01/2005 (di cui ai successivi articoli n. 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 46, 52, 53, 55, 60 e 64);
- b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con i contenuti di cui al comma 4 del suddetto art. 55 della L.R. 01/2005 (di cui ai successivi articoli n. 26, 27, 41, 45, 47, 48, 49, 50, 51, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66 e 67).

§3. Le tavole grafiche del R.U. individuano aree per le quali la disciplina urbanistica è ulteriormente dettagliata ed oggetto di specificazioni normative e progettuali riportate negli allegati alle presenti disposizioni normative.

§4. Annualmente, in occasione del bilancio di previsione, il responsabile dell'ufficio assetto del territorio redige un rapporto sullo stato di applicazione del P.S. e del R.U.; in detto rapporto viene:

1. aggiornato il quadro conoscitivo del territorio comunale con riferimento alle modifiche avvenute e agli effetti ambientali indotti;
2. verificata l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle infrastrutture;
3. controllato lo stato di progettazione e attuazione degli interventi pubblici e privati, fornendo al Sindaco gli elementi per evitare la decadenza delle previsioni di cui al successivo art. 3;
4. aggiornata la situazione delle abitazioni in relazione al dimensionamento del P.S.;
5. verificata l'attuazione di piani attuativi e dei programmi di settore e degli interventi da attuarsi in rapporto con Enti e Aziende che operano in merito all'uso e la tutela delle risorse del territorio.

§5. Ai sensi del comma 7 dell'art. 55 della L.R. 01/2005, alla scadenza di ogni quinquennio dalla approvazione del R.U. il Comune redige una relazione sul monitoraggio degli effetti di cui all'art. 13 della citata L.R.

##### **Art. 2 - Elaborati costitutivi del R. U.**

§1. Il R.U. del Comune di Montecarlo è costituito dai seguenti elaborati:

1. Approfondimenti del quadro conoscitivo relativo al sub sistema insediativo storico, costituito dagli elaborati di seguito elencati:
  - A. Centro antico di Montecarlo, Riproduzione della tavola grafica del catasto Ottocentesco in scala 1:1.000;
  - B. Centro antico di Montecarlo, Confronto tra le aree edificate nell'Ottocento e

- la situazione attuale, tavola grafica in scala 1:1.000;
- C. Centro antico di Montecarlo, Aree inedificate nell'Ottocento, loro uso e finitura, tavola grafica in scala 1:1.000;
- D. Centro antico di Montecarlo, Situazione attuale delle aree inedificate di uso pubblico e loro finitura, tavola grafica in scala 1:1000;
- E. Centro antico di Montecarlo, Aree edificate attualmente non utilizzate o utilizzate in parte e edifici con lavori in corso, tavola grafica in scala 1:1.000;
- F. Centro antico di Montecarlo, Classificazione delle tipologie edilizie, tavola grafica in scala 1:1.000 e relativa schedatura;
- G. Indagine su gli edifici di matrice storica nelle aree non urbane: schede;
- H. Mappa dell'accessibilità urbana e censimento delle barriere architettoniche.
- I. Monitoraggio dell'attività urbanistico-edilizia del primo quinquennio di attuazione del R.U..
2. La proposta progettuale articolata in:
- Relazione illustrativa;
  - Le presenti disposizioni normative, integrate dai seguenti allegati:
    - Allegato 1: Disciplina dell'integrità fisica del suolo – Fattibilità geologica, modificata;
    - Allegato 1a: Studio idraulico di dettaglio eseguito sulle U.T.O.E. di San Salvatore (n. 5) e del Turchetto (n. 3);
    - Allegato 2: Specificazioni normative per gli interventi nelle aree boscate o nei boschi, modificato;
    - Allegato 3: Norme relative al centro antico di Montecarlo, integrate da n. 1 tavola grafica in scala 1:1.000, modificate;
    - Allegato 4: Specifiche normative per le aree ER.1, ER.2, ER.3; modificate;
    - Allegato 5: Verifica del dimensionamento del R.U e degli standard urbanistici, tabelle illustrative (all. 5.a) e tavola grafica in scala 1:10.000 (all. 5.b), modificato;
    - Allegato 6: Glossario, modificato.
    - Allegato 7: Individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi.
  - Tavola grafica, in scala 1:5.000, in n. 3 fogli, modificati;
  - Tavola grafica, in scala 1:2.000, in n. 5 fogli, modificati;
  - Carta geologica in scala 1:5.000, in n. 3 fogli.
  - Carta litologico-tecnica in scala 1:5.000, in n. 3 fogli.
  - Carta geomorfologica in scala 1:5.000, in n. 3 fogli.
  - Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL) in scala 1:5.000, in n. 3 fogli.
  - Carta idrogeologica in scala 1:5.000, in n. 3 fogli.
  - Carta delle aree oggetto di variante in scala 1:5.000, in n. 3 fogli.
  - Carta della pericolosità geomorfologica in scala 1:5.000, in n. 3 fogli.
  - Carta della pericolosità idraulica in scala 1:5.000, in n. 3 fogli.
  - Carta della pericolosità idraulica UTOE n.3 in scala 1:5.000.
  - Carta della pericolosità idraulica UTOE n.5 in scala 1:5.000.
  - Carta della pericolosità sismica in scala 1:5.000, in n. 3 fogli.
  - Carta delle aree con problematiche idrogeologiche in scala 1:5.000, in n. 3 fogli.
  - Carta delle pericolosità di dettaglio delle aree residenziali UTOE\_n°1.
  - Carta delle pericolosità di dettaglio delle aree residenziali UTOE\_n°2.
  - Carta delle pericolosità di dettaglio delle aree residenziali UTOE\_n°3.
  - Carta delle pericolosità di dettaglio delle aree residenziali UTOE\_n°4.
  - Carta delle pericolosità di dettaglio delle aree residenziali UTOE\_n°5.

### **Art. 3 - Efficacia del R. U.**

§1. Ai sensi del comma 5 dell'art. 55 della L.R. 01/2005 le infrastrutture da realizzare e le relative aree, nonché i beni sottoposti a vincolo espropriativo perdono efficacia se entro i cinque anni dalla approvazione del R.U. non siano stati approvati i relativi piani attuativi o i progetti esecutivi.

§2. Analogamente, ai sensi del comma 6 del citato art. 55, perdono efficacia i piani attuativi di iniziativa privata di addizione agli insediamenti esistenti e i piani di recupero, di riqualificazione e di riorganizzazione del tessuto urbanistico, allorché entro cinque anni dalla approvazione del R.U., non sia stata stipulata la relativa convenzione o non sia stato formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.

§3. Le suddette previsioni possono essere confermate. Sono altresì ammesse varianti o integrazioni al R.U. nel rispetto dei dettati del P.S.

### **Art. 4 - Definizione dei parametri e degli indici urbanistici**

§1. I parametri e gli indici urbanistici richiamati nelle disposizioni normative del R.U. sono di seguito specificati:

- *Sf* (Superficie fondiaria), espressa in metri quadrati (mq.): superficie edificabile di un terreno, al netto di strade e di altre aree ad uso pubblico, alla quale si riferisce l'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiaria (Iff); la superficie fondiaria è formata da una o più particelle catastali confinanti, non interrotte da aree pubbliche.
- *S1*, espressa in mq.: superficie destinata alla urbanizzazione primaria. Si precisa che le opere di urbanizzazione primaria sono quelle definite dall'art. 37 della L.R. 01/2005.
- *S2*, espressa in mq.: superficie destinata alla urbanizzazione secondaria. Si precisa che le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle definite dall'art. 37 della L.R. 01/2005.
- *St* (Superficie territoriale), espressa in Ha, comprensiva di strade e di altre aree ad uso pubblico, è pari alla somma delle superfici fondiarie e delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ( $Sf+S1+S2$ );
- *Su* (Superficie utile), espressa in mq.: somma delle superfici di ogni piano dell'edificio calcolate al netto dei muri, di vani di porte e finestre, di pilastri, di sguinci, di scale interne (D.M. 10/05/77 n. 801);
- *Snr* (Superficie non residenziale), espressa in mq.: è la somma delle superfici destinate a cantinole, soffitte, locali tecnici, vani per lavatoi condominiali o per lavanderia domestica, autorimesse, androni di ingresso, porticati liberi, logge e balconi, e tutti i vani che non posseggono requisiti di igienicità tali da poter essere considerati vani utili, in conformità ai dettati del regolamento edilizio comunale.
- *Sul* (Superficie utile lorda), espressa in metri quadri: è la somma delle *Su* e delle *Snr* dei piani fuori terra di un edificio calcolata al netto dei muri, dei vani di porte e finestre, di pilastri, di sguinci, di scale interne.
- *Sv* (Superficie di vendita), espressa in metri quadri: è la superficie degli esercizi commerciali destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, calcolata al netto dei muri, dei vani di porte e finestre, di pilastri, di sguinci, di scale interne, escluso la superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi igienici.
- *Sc* (Superficie coperta), espressa in metri quadri: è la superficie della proiezione a terra della *Su* dei vari piani più lo spessore dei muri, le superfici dei porticati, delle tettoie, dei terrazzi, delle pensiline sporgenti oltre m. 1,50. Per quanto riguarda le esclusioni, le riduzioni e le modalità di valutazione sono applicate le disposizioni del Regolamento Edilizio comunale.
- *Sp* (Superficie permeabile) espressa in percentuale rispetto alla *Sf*: è la superficie non impegnata da costruzioni fuori terra o interrate, comprese le relative pavimentazioni a corredo, atta a garantire l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche; detta superficie deve essere pari almeno al 25% della *Sf*.
- *H* (Altezza del fabbricato), espressa in m.: altezza dal punto di stacco del fabbricato

dal suolo antecedente all'intervento, fino alla intersezione dell'intradosso del solaio di copertura, sia piano che inclinato, con i muri di elevazione esterni al fabbricato; il regolamento edilizio definisce ulteriori dettagli e precisazioni;

- *V* (Volume), espresso in mc.: somma dei prodotti delle superfici coperte per le rispettive altezze, in conformità ai dettati del regolamento edilizio vigente e con le esclusioni di cui al D.Lgs. 30 maggio 2008 n. 115;
- *Ift* (Indice di fabbricabilità territoriale): volume per ogni ettaro di superficie territoriale ( $Ift = V/St$ );
- *Iff* (Indice di fabbricabilità fondiaria): volume per ogni mq. di superficie fondiaria ( $Iff = V/Sf$ );
- *Rc* (Rapporto di copertura): rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria ( $Rc = Sc/Sf$ ), espresso in percentuale.
- *Ruf* (Rapporto di utilizzazione fondiaria), espresso in metri quadri: è il rapporto tra la *Sul* e la *Sf* ( $Ruf = Sul/Sf$ ) ed esprime la massima superficie utile lorda realizzabile per ogni metro quadro di superficie fondiaria.

#### **Art. 5 - Definizione delle trasformazioni fisiche degli edifici esistenti**

§1. Gli interventi relativi alle trasformazioni fisiche degli edifici esistenti sono:

- *a) interventi di manutenzione ordinaria;*
- *b) interventi di manutenzione straordinaria;*
- *c) Interventi di restauro e risanamento conservativo;*
- *d) Interventi di ristrutturazione edilizia;*
- *e) Interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche;*
- *f) Interventi di ristrutturazione urbanistica;*
- *g) Addizioni volumetriche;*
- *h) Interventi di sostituzione edilizia;*

§2. Per la definizione dei suddetti interventi si richiamano i dettati degli articoli 78 e 79 della L.R. 03 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni.

§3. Ulteriori definizioni usate nel contesto delle presenti disposizioni normative sono specificate nel regolamento edilizio.

In tutti gli interventi di cui ai punti precedenti, con esclusione della manutenzione ordinaria, realizzati sul patrimonio edilizio esistente si potranno sempre eseguire le seguenti opere:

- Esecuzione dei lavori ed accorgimenti tecnici e strutturali necessari per l'adeguamento alle norme antisismiche;

#### **Art. 6 - Fattibilità degli interventi previsti dal R.U.**

§1. Ai fini della realizzazione degli interventi previsti dal R.U. dovranno essere rispettate le disposizioni per la tutela della integrità fisica del territorio di cui all'Allegato n. 1 e alla successiva Parte Seconda delle presenti disposizioni normative, in conformità agli studi geologici e alla carta della fattibilità.

§2. Al momento della presentazione delle pratiche relative alla realizzazione degli interventi previsti dal R.U. dovrà essere allegata idonea dichiarazione di conformità rispetto ai contenuti dei precedenti commi 1 e 2 e estratti cartografici e normativi che dimostrino la presa d'atto degli eventuali vincoli e limitazioni previste per l'area oggetto di intervento (ad esempio: prescrizioni del PAI).

§3. I piani attuativi relativi a interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione sono soggetti a valutazione integrata ai sensi del DPGR del 09.02.2007 n. 4/R. Nelle aree soggette a Piano Attuativo, nelle more di approvazione dello stesso, si potranno eseguire solo interventi sul patrimonio edilizio esistente fino al restauro conservativo, senza cambio di destinazione d'uso ed in conformità ai dettati delle presenti disposizioni normative.

È inoltre possibile la realizzazione di recinzioni delle proprietà, con soluzioni semplici e facilmente rimovibili.

**Art. 7 - Poteri di deroga**

§1. Si richiamano i contenuti dell'art. 54 della L.R. 01/05 che, nel rispetto dei limiti e delle procedure di legge, in seguito a deliberazione del Consiglio Comunale, permettono di concedere deroghe alle presenti disposizioni normative.

**Art. 8 - Modalità di attuazione del R.U.**

§1. Il R.U. si attua nei modi e con gli strumenti previsti dal vigente ordinamento legislativo mediante:

1. Interventi edilizi diretti (comunicazioni, dichiarazioni di inizio attività, permessi a costruire, ecc.).
2. Piani attuativi di iniziativa pubblica e privata, quali ad esempio: Piani Particolareggiati (P.P.) ai sensi della L. 1150/1942; Piani di Lottizzazione (P.d.L.), ai sensi della L. 1150/1942; Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), ai sensi della L. 167/1962; Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.), ai sensi della L. 865/1971; Piani di Recupero (P.d.R.), ai sensi della L. 457/1978; Programmi di Recupero Urbano (P.R.U.), ai sensi della L. 393/1993; progetti di opere pubbliche e con tutti i piani o progetti previsti dalle leggi e regolamenti vigenti che influiscono sull'uso del suolo e degli edifici.
3. progetti esecutivi di opere pubbliche ai sensi della L. 109/94 e successive modifiche e integrazioni con ricorso all'acquisizione diretta (anche tramite esproprio) e intervento da parte del Comune secondo le disposizioni vigenti.

§2. Il R.U. può essere attuato anche per mezzo di Piani di Settore, elencati al successivo articolo 67.

## **PARTE SECONDA - NORME FINALIZZATE ALLA TUTELA DELLA INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO**

### **TITOLO I - SISTEMA FUNZIONALE DELL'AGRICOLTURA CARATTERIZZATO DA VALORI AMBIENTALI: SUB-SISTEMA GEOMORFOLOGICO**

#### **Art. 9 - Salvaguardia dell'integrità fisica del suolo e dell'assetto geomorfologico**

§1. Nell'intero ambito comunale di Montecarlo gli interventi sul suolo e sugli edifici, devono rispettare le disposizioni finalizzate alla tutela della integrità fisica del territorio, di cui all'Allegato n. 1 alle presenti Disposizioni Normative.

### **TITOLO II - SISTEMA FUNZIONALE DELL'AGRICOLTURA CARATTERIZZATO DA VALORI AMBIENTALI: SUB-SISTEMA IDROGRAFICO**

#### **Art. 10 - Corsi d'acqua e aree lacustri**

§1. Oltre alle disposizioni finalizzate alla tutela della integrità fisica del territorio e delle fattibilità idrogeologica, di cui all'Allegato n. 1 alle presenti Disposizioni Normative, valgono le seguenti ulteriori prescrizioni.

§2. I canali, i fossi, i corsi d'acqua in genere e i laghi artificiali devono mantenere inalterate le loro caratteristiche originarie nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura, la dimensione.

§3. E' vietato il tombamento dei tratti dei canali e fossi che sono a cielo aperto alla data di adozione del presente R.U.; sono consentiti tombamenti (purché adeguatamente dimensionati per il deflusso delle acque), per passi carrai di ampiezza non superiore a m. 10,00. Per i tratti tombati è ammissibile il ripristino della sistemazione a cielo aperto, con la ricostituzione delle caratteristiche formali documentate, o riconoscibili come originarie. Le suddette disposizioni non valgono per le aree incluse nel perimetro dei centri abitati.

## **PARTE TERZA - NORME RELATIVE AL TERRITORIO RURALE**

### **TITOLO I - GENERALITÀ**

#### **Art. 11 - Articolazione del territorio rurale**

§1. Il territorio rurale del Comune di Montecarlo è costituito da:

1. Il sub-sistema delle aree boscate, definito nel successivo Titolo II;
2. Il sub-sistema agricolo, definito nel successivo Titolo III, all'interno del quale si riconoscono:
  - 2.1. "Aree di controllo dei caratteri del paesaggio a prevalente funzione agricola - vigneti e oliveti", che includono il contesto ambientale dei crinali collinari di Montechiari e di Montecarlo, le colline di Cercatoia, l'area del Teso ed altre aree di rilevante valore.
  - 2.2. "Aree a prevalente funzione agricola intensiva" caratterizzate da coltivazioni varie e diversificate.
  - 2.3. "Aree a prevalente funzione orto florovivaistica" prevalentemente poste a valle della linea ferroviaria Firenze-Lucca-Viareggio, soggette a elevato rischio idrogeologico, che si estendono fino al confine orientale del comune;
  - 2.4. Aree già sedi di discariche o di accumulo di materiali, oggetto di risanamento ambientale.
  - 2.5. Aree già interessate dai Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.).

### **TITOLO II - SISTEMA FUNZIONALE DELL'AGRICOLTURA CARATTERIZZATO DA VALORI AMBIENTALI: SUB SISTEMA DELLE AREE BOScate O DEI BOSCHI**

#### **Art. 12 - Definizione delle aree boscate o di bosco**

§1. Le tavole grafiche del R.U. individuano con apposite campiture le aree boscate o i boschi del territorio comunale quali aree di interesse paesaggistico e naturalistico. Dette aree, di qualsiasi estensione, rappresentano elementi invariati, anche ai sensi dell'art. 19 del P.S. e dell'art. 52 del P.T.C., e non possono essere oggetto di mutamento di uso del suolo. La continuità di dette aree non è interrotta dalla presenza di infrastrutture o aree di qualsiasi uso e natura (quali, ad esempio, strade e linee aeree) che ricadano all'interno del bosco o che lo attraversino.

Dette aree comprendono:

- pinete;
- boschi misti di latifoglie;
- robinieti;
- cerrete;
- sugherete;
- robinieti con latifoglie;
- pioppete;
- superfici alberate lungo i corsi d'acqua;
- superfici già boscate e momentaneamente sprovviste di soprassuolo per interventi selvicolturali a causa di eventi naturali, artificiali o incendi;
- aree di limitata estensione che, per effetto dell'abbandono di coltivi, sono soggette all'avanzamento del bosco;
- aree da riconvertire a bosco perché oggetto di tagli di alberature non autorizzati;
- le antiche uccelliere.

#### **Art. 13 - Interventi nelle aree boscate o nei boschi**

§1. In dette aree sono consentiti:

- le attività forestali e gli interventi di cui alla legge forestale della Regione Toscana n. 39/2000 e successive modifiche e integrazioni, nonché del relativo regolamento di

- attuazione;
  - il restauro e il risanamento conservativo, senza aumento di volume, di eventuali manufatti esistenti, ai soli fini dell'esercizio dell'attività forestale; sono altresì consentiti tutti gli interventi, quali ad esempio: le piste e le strade, la regolamentazione dei tagli, norme per la salvaguardia dagli incendi boschivi, interventi connessi al taglio e al diradamento del bosco e alla pulitura del sottobosco, previsti nelle schede tecniche dell'Allegato n. 2 delle presenti Disposizioni Normative.
- §2. In dette aree è vietata la costruzione di nuovi edifici e di annessi agricoli (anche interrati), di serre e di altre strutture ad esse assimilabili.

#### **Art. 14 - Strada parco di Montecarlo**

§1. Con la definizione di strada parco di Montecarlo viene individuata una fascia di terreno di proprietà privata, prevalentemente boscata, adiacente alla strada provinciale che da San Martino prosegue fino alla periferia di Montecarlo, caratterizzata da elevata valenza pubblica e di notevole valore paesaggistico; detta area è indicata con apposita simbologia nelle tavole grafiche del R.U.,

§2. La strada parco di Montecarlo può essere prolungata con un percorso pedonale che si distacca dalla marginetta posta in prossimità del bivio con la strada di Montechiari e si connette con l'area del parco giochi e delle attrezzature collettive a valle dell'edificio scolastico esistente, come evidenziato nelle tavole grafiche del R.U. con apposita simbologia grafica.

### **TITOLO III - SISTEMA FUNZIONALE DELL'AGRICOLTURA CARATTERIZZATO DA VALORI AMBIENTALI: AREE DEL SUB-SISTEMA AGRICOLO**

#### **Art. 15 - Norme comuni alle aree del sub-sistema agricolo.**

§1. Gli interventi possibili sulle aree e sugli edifici vengono specificati negli articoli corrispondenti alle singole zone.

§2. In tutte le aree agricole, in prossimità degli edifici esistenti e delle relative pertinenze, è ammessa la realizzazione di recinzioni come di seguito elencato:

- stacciate in legno, non più alte di m. 1,00;
- reticolati radi sostenuti da pali di legno e/o ferro, celati da siepi di essenze arbustive, di altezza massima m. 1,80.

§3. Ove siano attuate le suddette recinzioni è ammessa:

- la realizzazione di un solo passo carraio con relativo cancello in legno o ferro ed elementi di sostegno di altezza massima m. 2,30;
- tratti di recinzione con soluzioni in muratura di altezza massima m. 1,80, per una proiezione massima sul fronte stradale pari a m. 30 compreso il cancello;
- la realizzazione di un passo carraio con relativo cancello in legno o ferro ed elementi di sostegno di altezza massima pari a m. 1,80 per ogni altro fronte stradale su cui si affacci l'area oggetto d'intervento;

Sono vietate tettoie in legno o in muratura sopra il cancello.

§4. Nelle aree agricole comprese all'interno del perimetro delle UTOE sono consentite recinzioni costituite da manufatti in ferro su muretto di H. max. cm. 50, fino ad un'altezza complessiva di m. 1,80, integrate da siepi sempreverdi. Dette recinzioni e relativi cancelli d'ingresso, sono consentiti in prossimità degli edifici esistenti e delle relative pertinenze e lungo il fronte delle strade vicinali, comunali e provinciali per definire il perimetro dell'area di pertinenza dei suddetti manufatti. In caso di recinzioni preesistenti è consentito mantenere i tipi e le caratteristiche già realizzate.

§5. In dette aree non sono ammessi depositi di materiali in genere a cielo aperto, se non connessi all'attività agricola.

§6. Nelle aree agricole comprese all'interno del perimetro delle UTOE non sono consentiti gli allevamenti zootecnici di cui all'art. 25 e l'installazione di serre al di sopra

della quota di m. 40 sul livello del mare come indicato dalle curve di livello topografiche.

§7. Gli interventi edilizi di cui all'art. 45 della L.R. 01/2005 e s.m.i. che comportano mutamenti della destinazione d'uso degli edifici rurali, e ai sensi dell'art. 42 della L.R. 01/2005 e s.m.i, sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del Comune ed a spese del richiedente. La convenzione individua le aree di pertinenza degli edifici.

§8. Nel caso di aree di pertinenza non inferiori ad un ettaro, la convenzione o l'atto d'obbligo impegnano i proprietari alla realizzazione di interventi di sistemazione ambientale, fornendo per questi idonee garanzie. Se le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio da parte del richiedente, contabilizzate a prezzi correnti al momento della formazione del titolo abilitativo, risultano inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi del comma 3 dell'art. 45 della L.R. 01/2005 e successive modifiche ed integrazioni, è dovuta al Comune la relativa differenza. Il regolamento di attuazione della L.R. 01/2005 e successive modifiche ed integrazioni, all'art. 12 commi 1, 2, 3, 4 e 5 specifica inoltre le caratteristiche degli interventi di sistemazione ambientale.

§9. Nel caso di aree di pertinenza di dimensioni inferiori ad un ettaro, in luogo della convenzione, sono previamente corrisposti oneri di urbanizzazione e costo di costruzione per cambio di destinazione d'uso come da Regolamento Oneri del Comune.

§10. Gli oneri e gli impegni del presente articolo sostituiscono gli oneri di urbanizzazione di cui al titolo VII della 01/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

§11. Gli edifici esistenti, che hanno usufruito dell'ampliamento una tantum ai sensi dell'articolo 5 bis, comma 3, della variante al P.di F., ai sensi del comma 4, dell'articolo 1 della L.R. 25/97, approvata con delibera del C.C. n. 32 del 13.07.1998 e successiva variante, non possono essere oggetto dell'ulteriore ampliamento una tantum previsto dalle presenti disposizioni normative.

§12. Per gli interventi sugli edifici i parametri urbanistici da rispettare sono i seguenti:

- H max m. 7,00;
- Distanza minima dai confini m. 5,00 (è consentita la costruzione sul confine in aderenza a edifici preesistenti, per l'edificazione a distanza inferiore da quella prevista dalla presente norma, è necessario atto pubblico di accordo tra le parti interessate, trascritto nei registri immobiliari).
- Distanza minima dai fabbricati, nelle parti che si fronteggiano, anche se non finestrate m. 10,00.
- Distanza minima dalla sede stradale m. 5,00.

§13. Per l'area destinata ad "Impianti di trasformazione dei prodotti agricoli" ad iniziativa di imprenditori agricoli singoli o associati, già oggetto di variante al Pd.F., individuata con apposita campitura nella tavola grafica n. 3 in scala 1:5.000, in località "Fondo", sono consentite le seguenti destinazioni:

Attività di frantoio oleario ed imbottigliamento del prodotto con possibilità di realizzazione di alloggio per il conduttore con superficie utile massima di mq. 120, nel raggio di ml. 40 dal fabbricato ad uso produttivo.

Gli indici e parametri urbanistici da rispettare sono i seguenti:

- Iff. 0,13 mc/mq.
- Rc 0,035
- H max m. 4,50
- Distanza dai confini e dalle strade m. 5,00
- Distanza tra i fabbricati m. 10,00

Sono consentiti interventi diretti con vincolo di alienazione delle due unità immobiliari in forma congiunta.

§14. Per i porticati a corredo di edifici ad uso civile abitazione, esistenti alla data di approvazione del R.U., ne è consentito l'ampliamento fino ad un terzo della superficie coperta autorizzata, nel rispetto dei materiali di cui all'art. 36.

§15. Gli edifici rurali delle aziende agricole non devono essere posti sui crinali o in zone

che assumono rilevanza dal punto di vista panoramico.

§16. Per gli edifici nei quali è prevista la somministrazione di alimenti e bevande sarà possibile realizzare strutture stagionali per la durata massima di mesi 6 con caratteristiche tali da permetterne lo smontaggio alla scadenza della autorizzazione. Detti manufatti potranno essere realizzati in legno o in metallo e coperti con teli, cannucci o materiali trasparenti e tali da limitare l'impatto con il contesto circostante. Tali manufatti devono avere dimensioni non superiori al 50% della *Su* destinata alla somministrazione di alimenti e bevande. Detti manufatti dovranno essere progettati e realizzati in conformità alla tipologia architettonica dell'edificato circostante. I suddetti interventi sono oggetto di atti autorizzativi del Comune previa stipula di apposita polizza fidejussoria, da definirsi con separata determinazione, commisurata all'entità dell'importo necessario per la demolizione del manufatto.

§17. Nelle aree interessate da Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale, approvati secondo le disposizioni delle L.R. 10/79 e L.R. 64/95, valgono le disposizioni e gli interventi definiti dai suddetti programmi. Fino alla data di scadenza dei P.A.P.M.A.A e degli impegni assunti con Atto d'Obbligo o Convenzione, le aree che ne fanno parte non possono essere adibite ad altra destinazione d'uso, se non relative alla conduzione aziendale stessa. Solo attraverso l'approvazione di un P.A.P.M.A.A. in variante si potranno liberare gli immobili e le aree dagli impegni assunti, che assumono la destinazione propria indicata nelle tavole del R.U.

§18. Al fine della redazione dei nuovi P.A.P.M.A.A. il presente R.U. fa propri i disposti dell'art. 42 della L.R. 01/2005 e degli artt. 9-11 del D.P.G.R.T. 09/02/2007 n. 5/R.

## **Art. 16 - Aree di controllo dei caratteri del paesaggio a prevalente funzione agricola - vigneti e oliveti.**

### ***Interventi sul suolo***

§1. In conformità ai dettati del P.S. dette aree agricole includono le superfici del contesto ambientale dei crinali di Montechiari e del Centro Antico di Montecarlo, delle colline di Cercatoia, della zona del Teso, ad uso produttivo agricolo, prevalentemente caratterizzate da vigneti in coltura specializzata D.O.C. e oliveti in coltura specializzata, ed altre aree di rilevante valore paesaggistico. Dette aree sono individuate nelle tavole grafiche del R.U. con apposita campitura.

§2. In dette aree sono ammissibili le seguenti trasformazioni, fisiche e funzionali, nel rispetto dei dettati dell'Allegato 1:

- a) Le trasformazioni funzionali all'effettuazione dell'ordinaria coltivazione del suolo e delle altre attività produttive primarie con le limitazioni necessarie ai fini della manutenzione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali terrazzamenti, canali, opere di regolazione idraulica, e simili, ai sensi dell'Allegato n. 1;
- b) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea, previa cessazione, temporanea o definitiva, della coltivazione di determinati terreni, per finalità di tutela ambientale o naturalistica, ovvero di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio, ovvero di attenuazione dell'intensità di sfruttamento colturale dei suoli;
- c) la realizzazione e la manutenzione di strade poderali ed interpoderali (di larghezza non superiore a m. 3,00) di aree di sosta; le strade e le aree di sosta non devono essere asfaltate, né finite con materiali impermeabilizzanti;
- d) la realizzazione e la manutenzione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, e simili, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali canali, opere di regolazione idraulica, e simili; i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni non possono essere realizzati con linee aeree;
- e) la realizzazione degli impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, servizi tecnici per gli acquedotti, e simili;
- f) l'installazione ed il mantenimento dei cartelli, recanti le indicazioni toponomastiche e/o segnaletiche, ovvero le prescrizioni derivanti da norme nazionali, o regionali, o provinciali, o comunali, in materia di divieti d'accesso, di tutela della flora e della

fauna, e simili; è, invece, vietata la posa in opera ed il rinnovo di autorizzazioni per l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, eccezione fatta per i cartelli recanti l'identificazione di itinerari culturali e/o turistici, di aziende agricole produttrici di prodotti tipici, di attività di ristorazione o somministrazione di alimenti e bevande, o di attività di servizio alla persona.

§3. In dette aree sono compatibili le seguenti utilizzazioni: attività escursionistiche, attività ricreative (limitatamente a feste paesane e sagre), attività di osservazione e di studio; ordinaria coltivazione del suolo; attività di pascolo; attività venatoria; percorsi pedonali; percorsi ciclabili; mobilità equestre.

§4. Le utilizzazioni consentite degli spazi scoperti di pertinenza degli edifici, sono le seguenti: orticoltura; giardinaggio; giardini di pertinenza di unità edilizie; percorsi pedonali di distribuzione interna ai lotti ed alle pertinenti aree di sosta. E' ammessa la realizzazione di piscine e dei relativi impianti, purché interrati.

§5. Le trasformazioni e le utilizzazioni di cui ai precedenti commi sono rispettivamente effettuabili ed attivabili a condizione che siano progettate e realizzate in termini tali da garantire la conservazione, il ripristino e la valorizzazione:

- delle colture tradizionali, nonché delle forme tradizionali di integrazione produttiva tra colture; e altre aree di rilevante valore paesaggistico;
- degli assetti poderali; dell'assetto della viabilità poderale ed interpoderale;
- delle tracce e dei segni sul territorio che testimonino precedenti assetti morfologici e di proprietà;
- degli individui vegetali, singoli, od in filari, od in gruppi, appartenenti alle specie autoctone o tradizionali;

§6. All'interno di dette aree, ove si riconoscono, vanno mantenute in essere:

- le parti con sistemazioni agrarie storiche, in cui sono visibili e sufficientemente conservate sistemazioni dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole, secondo antiche tecniche e tradizioni;
- i terrazzamenti con muri di contenimento in pietra, murati o a secco, nel loro stato di consistenza formale e funzionale;
- i ciglionamenti;
- i percorsi viari rurali e le caratteristiche planoaltimetriche della viabilità e dei percorsi interni a dette aree;
- le opere di regimazione idraulica, il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni di raccolta e convogliamento delle acque;
- le siepi;
- le alberature segnaletiche.

In caso di intervento:

- dette opere devono essere conservate nei loro caratteri formali, di presidio idrogeologico, ecc. come elementi di qualificazione del paesaggio agrario storico.

§7. Richiamando i contenuti del §4 dell'art. 20 del P.S. e della L.R. 01/2005 e successive modifiche ed integrazioni, nelle "aree di controllo dei caratteri del paesaggio a prevalente funzione agricola - vigneti ed oliveti", non è ammessa la costruzione di nuovi edifici (abitazioni e/o annessi agricoli) nelle zone con cultura in atto di viti e/o olivi. All'esterno di dette zone coltivate, previa approvazione di P.A.P.M.A.A. e dei mini programmi, di cui ai successivi articoli 23 e 24, sono ammessi (in conformità al grafico n. 1 allegato in appendice alle presenti norme):

- abitazioni rurali in aderenza o in un raggio di ml. 50 dagli edifici dell'azienda di uguale destinazione, esistenti alla data di approvazione del R.U.;
- annessi agricoli in aderenza o in un raggio di ml. 50 dagli edifici dell'azienda di uguale destinazione, esistenti alla data di approvazione del R.U.;
- annessi agricoli in un raggio di ml. 50 dagli edifici dell'azienda ad uso abitativo, esistenti alla data di approvazione del R.U., qualora l'azienda ne sia sprovvista;
- in mancanza di fabbricati preesistenti gli eventuali nuovi edifici dovranno essere raggruppati in un'area il cui raggio non sia superiore a ml. 50.

I suddetti interventi dovranno adeguarsi alle prescrizioni di cui al successivo articolo 36.

In dette aree è vietata la costruzione di serre.

§8. Viabilità vicinale

Le strade vicinali sia di uso pubblico che di uso privato, in collegamento con la viabilità principale, costituiscono una trama di fondamentale importanza per collegare e raggiungere edifici isolati, nuclei e centri abitati. Dette strade collegano inoltre ambiti del paesaggio agrario storico, aree boscate, luoghi con visuali aperte, ambienti di rilevanza paesistica ed ambientale, costituendo perciò una risorsa di valore strategico del territorio. Fanno parte integrante di tali elementi le sistemazioni laterali alle strade, le opere d'arte, le opere per la raccolta e il deflusso delle acque, i muri di sostegno, le alberature, gli arredi stradali, la segnaletica stradale e turistica.

Sono elementi invariati, quando abbiano rilevanza storica e di memoria, i seguenti elementi e pertanto non possono essere oggetto di alterazione o distruzione:

- la libera percorribilità dei tracciati;
- i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte, i segnali di viaggio, i cippi e gli elementi lapidei di confine;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi (limitatamente alle specie vegetali, che dovranno far parte di un apposito *Elenco delle specie vegetali* del territorio comunale da approvarsi ai sensi del successivo art. 67).

§9. Canali e fossi

I canali e fossi devono essere mantenuti nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura e le caratteristiche dimensionali essenziali. E' vietato il tombamento dei tratti dei canali e fossi a cielo aperto alla data di adozione del presente R.U.; sono consentiti tombamenti (purché sufficientemente dimensionati per il deflusso delle acque), per passi carrai di ampiezza non superiore a m. 10,00. Per i tratti già tombati è ammissibile il ripristino della sistemazione a cielo aperto, con la ricostituzione delle caratteristiche formali documentate, o riconoscibili come originarie. Dette disposizioni di cui ai precedenti commi valgono anche per le aree agricole ricadenti all'interno del perimetro dei centri abitati.

**Art. 17 - Aree a prevalente funzione agricola intensiva.**

***Interventi sul suolo***

§1. Dette aree comprendono tutte le aree ad uso produttivo agricolo e in particolare le aree ad agricoltura intensiva caratterizzata da coltivazioni varie e diversificate. Dette aree sono individuate nelle tavole grafiche del R.U con apposita campitura

§2. Nelle aree a prevalente funzione agricola sono ammissibili le seguenti trasformazioni, fisiche e funzionali, nel rispetto dei dettati dell'Allegato 1:

- a. le trasformazioni funzionali all'effettuazione dell'ordinaria coltivazione del suolo e delle altre attività produttive primarie;
- b. la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea, previa cessazione, temporanea o definitiva, della coltivazione di determinati terreni, per finalità di tutela ambientale o naturalistica, ovvero di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio, ovvero di attenuazione dell'intensità di sfruttamento colturale dei suoli;
- c. la realizzazione e la manutenzione di strade poderali ed interpoderali (di larghezza non superiore a m. 3,00) di aree di sosta; le strade e le aree di sosta non devono essere asfaltate, né finite con materiali impermeabilizzanti;
- d. la realizzazione e la manutenzione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, e simili, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali canali, opere di regolazione idraulica, e simili; i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni non possono essere realizzati con linee aeree;
- e. la realizzazione degli impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, servizi tecnici per gli acquedotti, e simili;
- f. l'installazione ed il mantenimento dei cartelli, recanti le indicazioni toponomastiche e/o segnaletiche, ovvero le prescrizioni derivanti da norme nazionali, o regionali, o

provinciali, o comunali, in materia di divieti d'accesso, di tutela della flora e della fauna, e simili; è, invece, vietata la posa in opera ed il rinnovo di autorizzazioni per l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, eccezione fatta per i cartelli recanti l'identificazione di itinerari culturali e/o turistici, di aziende agricole produttrici di prodotti tipici, di attività di ristorazione o somministrazione di alimenti e bevande, o di attività di servizio alla persona;

- g. nuovi edifici ad uso di abitazione rurale e per la produzione agricola realizzabili in seguito alla approvazione di piani di miglioramento agricolo ambientale, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo art. 36;

§3. In dette aree sono compatibili le seguenti utilizzazioni: attività escursionistiche, attività ricreative, limitatamente a feste paesane e sagre, attività di osservazione e di studio; ordinaria coltivazione del suolo; attività di pascolo; attività venatoria; percorsi pedonali; percorsi ciclabili; mobilità equestre.

§4. Le utilizzazioni consentite degli spazi scoperti di pertinenza degli edifici, sono le seguenti: orticoltura; giardinaggio; giardini di pertinenza di unità edilizie; percorsi pedonali di distribuzione interna ai lotti ed alle pertinenti aree di sosta. E' ammessa la realizzazione di piscine e dei relativi impianti, purché interrati.

§5. Le trasformazioni e le utilizzazioni di cui ai precedenti commi sono rispettivamente effettuabili ed attivabili a condizione che siano progettate e realizzate in termini tali da garantire la conservazione, il ripristino e la valorizzazione:

- delle colture tradizionali, nonché delle forme tradizionali di integrazione produttiva tra colture;
- degli assetti poderali; dell'assetto della viabilità poderale ed interpoderale;
- delle tracce e dei segni sul territorio che testimonino precedenti assetti morfologici e di proprietà;
- degli individui vegetali, singoli, od in filari, od in gruppi, appartenenti alle specie autoctone o tradizionali;

§6. All'interno di dette aree, ove si riconoscono, vanno mantenute in essere:

- le parti con sistemazioni agrarie storiche, in cui sono visibili e sufficientemente conservate sistemazioni dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole, secondo antiche tecniche e tradizioni;
- i terrazzamenti con muri di contenimento in pietra, murati o a secco, nel loro stato di consistenza formale e funzionale;
- i ciglionamenti;
- i percorsi viari rurali e le caratteristiche planoaltimetriche della viabilità e dei percorsi interni a dette aree;
- le opere di regimazione idraulica, il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni di raccolta e convogliamento delle acque;
- le siepi;
- le alberature segnaletiche;

In caso di intervento:

- dette opere devono essere conservate nei loro caratteri formali, di presidio idrogeologico, ecc. come elementi di qualificazione del paesaggio agrario storico;

§7. Nelle suddette aree agricole è vietata la costruzione di serre al di sopra della quota di m. 40 sul livello del mare come indicato dalle curve di livello topografiche.

§8. Viabilità vicinale

Le strade vicinali sia di uso pubblico che di uso privato, in collegamento con la viabilità principale, costituiscono una trama di fondamentale importanza per collegare e raggiungere edifici isolati, nuclei e centri abitati. Dette strade collegano inoltre ambiti del paesaggio agrario storico, aree boscate, luoghi con visuali aperte, ambienti di rilevanza paesistica ed ambientale, costituendo perciò una risorsa di valore strategico del territorio. Fanno parte integrante di tali elementi le sistemazioni laterali alle strade, le opere d'arte, le opere per la raccolta e il deflusso delle acque, i muri di sostegno, le alberature, gli arredi stradali, la segnaletica stradale e turistica.

Sono elementi invariati, quando abbiano rilevanza storica e di memoria, i seguenti

elementi:

- la libera percorribilità dei tracciati;
- i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte, i segnali di viaggio, i cippi e gli elementi lapidei di confine;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi (limitatamente alle specie vegetali, che dovranno far parte di un apposito *Elenco delle specie vegetali* del territorio comunale da approvarsi ai sensi del successivo art. 67).

§9. Canali e fossi

I canali e fossi devono essere mantenuti nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura e le caratteristiche dimensionali essenziali. E' vietato il tombamento dei tratti dei canali e fossi a cielo aperto alla data di adozione del presente R.U.; sono consentiti tombamenti (purché sufficientemente dimensionati per il deflusso delle acque), per passi carrai di ampiezza non superiore a m. 10,00. Per i tratti già tombati è ammissibile il ripristino della sistemazione a cielo aperto, con la ricostituzione delle caratteristiche formali documentate, o riconoscibili come originarie. Dette disposizioni di cui ai precedenti commi valgono anche per le aree agricole ricadenti all'interno del perimetro dei centri abitati.

#### **Art. 18 - Aree agricole a prevalente funzione ortoflorovivaistica** ***Interventi sul suolo***

§1. Dette aree sono quelle della pianura orientale del territorio comunale, prevalentemente poste a valle della linea ferroviaria Firenze-Lucca-Viareggio, soggette a elevato rischio idrogeologico e sono individuate nelle tavole grafiche del R.U. con apposita campitura.

In dette aree valgono le disposizioni dell'art. 8 del D.P.G.R. 09/02/2007 n. 5/R, fatti salvi i dettati del successivo comma 2.

§2. Ai fini della tutela della fattibilità geologica, idraulica e sismica, ai sensi del D.P.G.R. 26/R del 27 aprile 2007, gli interventi da attuarsi nelle suddette aree, devono rispettare le presenti disposizioni normative e i dettati dell'Allegato n. 1 che è espressamente richiamato e fa parte integrante delle stesse disposizioni normative.

#### **Art. 19 - Interventi su edifici e manufatti esistenti in aree di controllo dei caratteri del paesaggio a prevalente funzione agricola - vigneti e oliveti.**

§1. Sono ammessi i seguenti interventi:

##### ***1.1. INTERVENTI SU EDIFICI DI MATRICE STORICA***

Detti edifici, o parti significative di essi, sono quelli che hanno mantenuto i caratteri architettonici originali, sono caratterizzati da una particolare tipologia edilizia (quali ville, corti, casali, ecc.) e da elementi architettonici quali le apparecchiature murarie antiche, il tipo di costruzione dei tetti e delle gronde, la presenza di finiture esterne, la particolare dimensione e distribuzione delle finestre, ecc. e, per la maggior parte, sono documentati nel catasto ottocentesco; detti edifici sono individuati nelle tavole del R.U. con apposita simbologia grafica e indicazione numerica.

Per detti edifici sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo per gli edifici individuati nell'allegato G del Quadro Conoscitivo, con i numeri 12, 14, 16, 20, 42, 47, 58, 60, 61, 67, 70; è ammesso il frazionamento in unità immobiliari, purché il numero delle unità immobiliari originate non sia superiore al numero ottenuto dividendo la volumetria totale dell'immobile per mc. 320 ( $N = V/320$ ) e le nuove unità originate non siano inferiori a mc. 260 di volume calcolato nei termini di cui al regolamento edilizio e con le esclusioni di cui al D.Lgs. 30 maggio 2008 n. 115;
- per tutti gli altri edifici di matrice storica sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione

edilizia senza ricorso ad interventi di totale demolizione e ricostruzione e addizioni volumetriche; è ammesso il frazionamento in unità immobiliari, purché il numero delle unità immobiliari originate non sia superiore al numero ottenuto dividendo la volumetria totale dell'immobile per mc. 230 ( $N = V/230$ ) e le nuove unità originate non siano inferiori a mc. 180 di volume calcolato nei termini di cui al regolamento edilizio e con le esclusioni di cui al D.Lgs. 30 maggio 2008 n. 115;

- nel caso le singole unità immobiliari, esistenti alla data di approvazione del R.U., siano sprovviste di edifici accessori o ne siano dotate per volume inferiore a mc. 90, è possibile realizzarne fino al raggiungimento della volumetria sopraindicata, purché non in aderenza al fabbricato di matrice storica bensì in ampliamento ai locali accessori già esistenti o, in caso di mancanza di questi, in un raggio di m. 50 dallo stesso (in conformità al grafico n. 2 allegato in appendice alle presenti norme), senza cambio di destinazione d'uso e collocati in modo tale da non interferire con l'impianto storico del manufatto.

Destinazione d'uso: è consentito il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali, commerciali di vicinato, direzionali.

- Modalità d'intervento: è consentito l'intervento diretto.
- Prescrizioni: devono essere rispettate le caratteristiche tipologiche e strutturali degli edifici e le prescrizioni di cui all'art. 36 in merito all'uso dei materiali; non è consentito costruire muri divisorii, recinzioni e piscine nell'ambito delle corti urbanisticamente connotate come tali per tipologia di fabbricati, modalità di aggregazione edilizia e impianto urbanistico, individuate nelle tavole grafiche catastali.
- Interventi in aree di pertinenza degli edifici: in dette aree sono consentite: piscine e relativi impianti (purché interrati), passi carrai, smaltimento e depurazione di liquami, pozzi, pergolati, sistemazioni esterne nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 36, recinzioni secondo le prescrizioni del precedente art. 15.

## **1.2. EDIFICI ESTRANEI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA**

Detti edifici sono ulteriormente suddivisi in:

### **1.2.1. Edifici ad uso artigianale e industriale esistenti**

Per detti edifici sono consentiti i seguenti interventi:

- a) Intervento diretto fino alla ristrutturazione edilizia;
- b) Piano di Recupero per la ristrutturazione urbanistica;
- c) cambio di destinazione per:
  - uso agricolo;
  - depositi e magazzini di attività non inquinanti;
  - attività commerciali di vicinato;
- d) Previa approvazione di piano di attuativo, è consentito il recupero di detti manufatti per la loro destinazione a:
  - impianti sportivi al coperto,
  - attività turistico ricettive nei limiti di 25 posti letto, con un numero di camere non superiore a 15, per ogni unità immobiliare esistente alla data di adozione del R.U., purché siano accessibili da strade di carreggiata non inferiore a m. 3,00 di larghezza e dotati di stalli di parcheggio pari ad almeno la metà dei posti letto consentiti, assegnando ad ogni posto letto una superficie media minima di mq. 30 (che comprende quota parte delle superfici nette adibite a bagni, corridoi, sala per colazione, portineria e ricezione, locali tecnici e magazzini) e previa approvazione di un apposito Piano di Settore, ai sensi del comma 4 dell'art. 28 del P.S. che deve verificare:
    - il suddetto valore ed eventualmente dettare le superfici minime necessarie per attività integrative delle funzione ricettive, quali sale per soggiorno e per riunioni di lavoro;
    - la distribuzione ed il dimensionamento sul territorio comunale delle possibili nuove attività ricettive, attraverso il preliminare censimento e la valutazione di quelle esistenti e degli eventuali loro ampliamenti necessari;

- la dotazione minima di zone a verde, di terrazze panoramiche di piscine, e di altre eventuali attrezzature ritenute di necessario corredo per le suddette attività ricettive.
- centri di benessere per la cura del corpo, purché siano accessibili da strade di carreggiata non inferiore a m. 3,00 di larghezza e dotati di stalli di parcheggio pari ad almeno la metà delle superfici nette destinate agli usi consentiti.

Pertinenze: nelle aree di pertinenza di detti edifici sono realizzabili passi carrai, smaltimento e depurazioni liquami, pozzi, pergolati di dimensioni congrue all'attività svolta, sistemazioni esterne, recinzioni secondo le prescrizioni del precedente art. 15.

### **1.2.2. Edifici ad uso di civile abitazione esistenti**

Per detti edifici, ad uso civile abitazione esistenti alla data di approvazione del R.U., sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia;
- addizioni volumetriche una tantum del 40% di superficie utile per le unità abitative di superficie utile minore o uguale a mq. 90 e del 30% di superficie utile per le unità abitative di superficie utile maggiore a mq. 90, fino al raggiungimento di mq. 120 di superficie utile residenziale complessiva per ogni unità abitativa; non sono consentite addizioni volumetriche per unità abitative superiori a mq. 120 di superficie utile; si richiama inoltre il contenuto del comma 11 del precedente articolo 15;
- frazionamento in più unità immobiliari purché il numero delle unità immobiliari originate non sia superiore al numero ottenuto dividendo la volumetria totale dell'immobile per mc. 230 ( $N = V/230$ ) e le nuove unità originate non siano inferiori a mc. 180 di volume calcolato nei termini di cui al regolamento edilizio e con le esclusioni di cui al D.Lgs. 30 maggio 2008 n. 115, e senza ulteriori aumenti di superficie netta;
- gli edifici accessori, contenuti in un raggio di m. 50 dal fabbricato ad uso residenziale, possono essere demoliti ed accorpati al fabbricato ad uso residenziale o al fabbricato accessorio esistente con le seguenti prescrizioni:
  - per volumetrie complessive uguali o superiori a mc. 180 è ammesso il cambio di destinazione d'uso ai fini abitativi con la formazione di nuove unità immobiliari;
  - per volumetrie complessive inferiori a mc. 180 è ammesso l'accorpamento al fabbricato residenziale con cambio di destinazione ad uso abitativo; in tal caso il volume dell'accessorio accorpatto può essere considerato nel calcolo della volumetria per un eventuale frazionamento in nuove unità abitative;
- nel caso le singole unità immobiliari siano sprovviste di edifici accessori o ne siano dotate per volume inferiore a mc. 90, è possibile realizzarne fino al raggiungimento della volumetria sopraindicata purché in un raggio di m. 50 dal fabbricato residenziale (in conformità al grafico n. 3 allegato in appendice alle presenti norme).

E' consentito il cambio di destinazione d'uso a fini commerciali di vicinato e artigianale di servizio alla persona.

Si precisa che i volumi accessori di cui si è cambiata la destinazione non potranno essere più richiesti.

Modalità d'intervento: diretto.

Pertinenze: nelle aree di pertinenza di detti edifici è consentito realizzare: piscine, passi carrai, smaltimento e depurazioni liquami, pozzi, pergolati, porticati, volumi tecnici (come definiti nel Regolamento Edilizio), sistemazioni esterne, recinzioni secondo le prescrizioni del precedente art. 15.

### **1.2.3. Edifici ad uso di ristorazione esistenti**

Per ogni unità immobiliare ad uso di ristorazione esistente alla data di approvazione del R.U. è consentito, nel rispetto delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati, ampliamento una tantum per adeguamenti funzionali dell'attività, igienico sanitari e

tecnologici, nel rispetto dei seguenti valori:

- sul volume fino a mc. 1.000: 12%
- sul volume compreso tra mc. 1.001 e mc. 2.000: 8%
- sul volume maggiore di mc. 2.000 3%

Il volume esistente e quello in eventuale ampliamento è misurato ai sensi del vigente regolamento edilizio e con le esclusioni di cui al D.Lgs. 30 maggio 2008 n. 115.

A corredo degli edifici nei quali è prevista la somministrazione di alimenti e bevande è possibile realizzare strutture stagionali per la durata massima di mesi 6 con caratteristiche tali da permetterne lo smontaggio alla scadenza della autorizzazione.

Detti manufatti potranno essere realizzati con struttura in legno o in metallo, coperti e/o tamponati con teli, cannicci o materiali trasparenti e tali da limitare l'impatto con il contesto circostante. Allo stesso scopo potranno essere utilizzati porticati o pergolati esistenti, mediante copertura e/o tamponatura con teli, cannicci o materiali trasparenti, con struttura in legno o metallo e tali da limitare l'impatto con il contesto circostante. Tali manufatti devono avere dimensioni non superiori al 50% della Su destinata alla somministrazione di alimenti e bevande e dovranno essere progettati e realizzati in conformità alla tipologia architettonica dell'edificato circostante. I suddetti interventi sono soggetti ad atto autorizzativo del Comune previa stipula di apposita polizza fidejussoria, da definirsi con separata determinazione, commisurata all'entità dell'importo necessario per la demolizione del manufatto.

### **1.3. ALTRI EDIFICI ESISTENTI (NON RICONDUCEBILI ALLE TIPOLOGIE DEI PRECEDENTI PARAGRAFI)**

Detti edifici sono suddivisi in:

#### **1.3.1. Edifici esistenti nelle aree all'esterno delle UTOE**

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso per: rimesse attrezzi e macchine, attività zootecniche e allevamenti di carattere familiare di:

- singoli edifici di volume minore o uguale a mc. 180;
- accorpamenti di edifici e/o manufatti di volume complessivo minore od uguale a mc. 180.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso per: rimesse attrezzi e macchine; attività zootecniche e allevamenti di carattere familiare; uso abitativo (per non più di una unità abitativa indipendentemente dal volume su cui si interviene), ed attività turistico-ricettive (con i limiti e le condizioni già indicate al punto 1.2.1.) di:

- singoli edifici di volume superiore a mc. 180;
- accorpamenti di edifici e/o manufatti di volume complessivo superiore a mc. 180.

Modalità di intervento: sono consentite con intervento diretto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia degli edifici e dei manufatti esistenti; è consentita la ristrutturazione urbanistica per l'accorpamento dei manufatti esistenti, previa approvazione di piano di recupero.

In entrambi i casi nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo articolo 36.

#### **1.3.2. Edifici esistenti nelle aree interne alle UTOE**

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso per: rimesse attrezzi e macchine, attività zootecniche e allevamenti di carattere familiare di:

- singoli edifici di volume minore o uguale a mc. 180;
- accorpamenti di edifici e/o manufatti di volume complessivo minore od uguale a mc. 180.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso per: rimesse attrezzi e macchine; attività zootecniche e allevamenti di carattere familiare; uso abitativo (per non più di una unità abitativa indipendentemente dal volume su cui si interviene), ed attività turistico-ricettive (con i limiti e le condizioni già indicate al punto 1.2.1.) di:

- singoli edifici di volume superiore a mc. 180;
- accorpamenti di edifici e/o manufatti di volume complessivo superiore a mc. 180.

Modalità di intervento: sono consentite con intervento diretto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia degli edifici e dei manufatti esistenti; è consentita la ristrutturazione urbanistica per

l'accorpamento dei manufatti esistenti, previa approvazione di piano di recupero.  
In entrambi i casi nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo articolo 36.

## **Art. 20 - Interventi su edifici e manufatti esistenti in aree a prevalente funzione agricola intensiva**

§1. Sono ammessi i seguenti interventi:

### ***1.1. INTERVENTI SU EDIFICI DI MATRICE STORICA***

Detti edifici, o parti significative di essi, sono quelli che hanno mantenuto i caratteri architettonici originali, sono caratterizzati da una particolare tipologia edilizia (quali ville, corti, casali, ecc.) e da elementi architettonici quali le apparecchiature murarie antiche, il tipo di costruzione dei tetti e delle gronde, la presenza di finiture esterne, la particolare dimensione e distribuzione delle finestre, ecc. e, per la maggior parte, sono documentati nel catasto ottocentesco; detti edifici sono individuati nelle tavole del R.U. con apposita simbologia grafica e indicazione numerica.

Per detti edifici sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo per gli edifici individuati nell'allegato G del Quadro Conoscitivo, con i numeri 81, 88; è ammesso il frazionamento in unità immobiliari, purché il numero delle unità immobiliari originate non sia superiore al numero ottenuto dividendo la volumetria totale dell'immobile per mc. 320 ( $N = V/320$ ) e le nuove unità originate non siano inferiori a mc. 260 di volume calcolato nei termini di cui al regolamento edilizio e con le esclusioni di cui al D.Lgs. 30 maggio 2008 n. 115;
- per tutti gli altri edifici di matrice storica sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza ricorso ad interventi di totale demolizione e ricostruzione e addizioni volumetriche; è ammesso il frazionamento in unità immobiliari, purché il numero delle unità immobiliari originate non sia superiore al numero ottenuto dividendo la volumetria totale dell'immobile per mc. 230 ( $N = V/230$ ) e le nuove unità originate non siano inferiori a mc. 180 di volume calcolato nei termini di cui al regolamento edilizio e con le esclusioni di cui al D.Lgs. 30 maggio 2008 n. 115;
- nel caso le singole unità immobiliari, esistenti alla data di approvazione del R.U., siano sprovviste di edifici accessori o ne siano dotate per volume inferiore a mc. 90, è possibile realizzarne fino al raggiungimento della volumetria sopraindicata, purché non in aderenza al fabbricato di matrice storica bensì in ampliamento ai locali accessori già esistenti o, in caso di mancanza di questi, in un raggio di m. 50 dallo stesso (in conformità al grafico n° 2 allegato in appendice alle presenti norme), senza cambio di destinazione d'uso e collocati in modo tale da non interferire con l'impianto storico del manufatto.

Destinazione d'uso: è consentito il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali, commerciali di vicinato, direzionali.

- Modalità d'intervento: è consentito l'intervento diretto.

- Prescrizioni: devono essere rispettate le caratteristiche tipologiche e strutturali degli edifici e le prescrizioni di cui all'art. 36 in merito all'uso dei materiali; non è consentito costruire muri divisorii, recinzioni e piscine nell'ambito delle corti urbanisticamente connotate come tali per tipologia di fabbricati, modalità di aggregazione edilizia e impianto urbanistico, individuate nelle tavole grafiche catastali.

- Interventi in aree di pertinenza degli edifici: in dette aree sono consentite: piscine e relativi impianti (purché interrati), passi carrai, smaltimento e depurazione di liquami, pozzi, pergolati, sistemazioni esterne nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 36, recinzioni secondo le prescrizioni del precedente art. 15.

### ***1.2. EDIFICI ESTRANEI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA***

Detti edifici sono ulteriormente suddivisi in:

#### ***1.2.1. Edifici ad uso artigianale e industriale esistenti***

Per detti edifici sono consentiti i seguenti interventi:

- e) Intervento diretto fino alla ristrutturazione edilizia;

- f) Piano di Recupero per la ristrutturazione urbanistica;
- g) cambio di destinazione per:
  - uso agricolo;
  - depositi e magazzini di attività non inquinanti;
  - attività commerciali di vicinato;
- h) Previa approvazione di piano di attuativo, è consentito il recupero di detti manufatti per la loro destinazione a:
  - impianti sportivi al coperto,
  - attività turistico ricettive nei limiti di 25 posti letto, con un numero di camere non superiore a 15, per ogni unità immobiliare esistente alla data di adozione del R.U., purché siano accessibili da strade di carreggiata non inferiore a m. 3,00 di larghezza e dotati di stalli di parcheggio pari ad almeno la metà dei posti letto consentiti, assegnando ad ogni posto letto una superficie media minima di mq. 30 (che comprende quota parte delle superfici nette adibite a bagni, corridoi, sala per colazione, portineria e ricezione, locali tecnici e magazzini) e previa approvazione di un apposito Piano di Settore, ai sensi del comma 4 dell'art. 28 del P.S. che deve verificare:
    - il suddetto valore ed eventualmente dettare le superfici minime necessarie per attività integrative delle funzione ricettive, quali sale per soggiorno e per riunioni di lavoro;
    - la distribuzione ed il dimensionamento sul territorio comunale delle possibili nuove attività ricettive, attraverso il preliminare censimento e la valutazione di quelle esistenti e degli eventuali loro ampliamenti necessari;
    - la dotazione minima di zone a verde, di terrazze panoramiche di piscine, e di altre eventuali attrezzature ritenute di necessario corredo per le suddette attività ricettive.
  - centri di benessere per la cura del corpo, purché siano accessibili da strade di carreggiata non inferiore a m. 3,00 di larghezza e dotati di stalli di parcheggio pari ad almeno la metà delle superfici nette destinate agli usi consentiti.

Pertinenze: nelle aree di pertinenza di detti edifici sono realizzabili passi carrai, smaltimento e depurazioni liquami, pozzi, pergolati di dimensioni congrue all'attività svolta, sistemazioni esterne, recinzioni secondo le prescrizioni del precedente art. 15.

#### **1.2.2. Edifici ad uso di civile abitazione esistenti**

Per detti edifici, ad uso civile abitazione esistenti alla data di approvazione del R.U., sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia;
- addizioni volumetriche una tantum del 40% di superficie utile per le unità abitative di superficie utile minore o uguale a mq. 90 e del 30% di superficie utile per le unità abitative di superficie utile maggiore a mq. 90, fino al raggiungimento di mq. 120 di superficie utile residenziale complessiva per ogni unità abitativa; non sono consentite addizioni volumetriche per unità abitative superiori a mq. 120 di superficie utile; si richiama inoltre il contenuto del comma 11 del precedente articolo 15;
- frazionamento in più unità immobiliari purché il numero delle unità immobiliari originate non sia superiore al numero ottenuto dividendo la volumetria totale dell'immobile per mc. 230 ( $N = V/230$ ) e le nuove unità originate non siano inferiori a mc. 180 di volume calcolato nei termini di cui al regolamento edilizio e con le esclusioni di cui al D.Lgs. 30 maggio 2008 n. 115, e senza ulteriori aumenti di superficie netta;
- gli edifici accessori, contenuti in un raggio di m. 50 dal fabbricato ad uso residenziale, possono essere demoliti ed accorpati al fabbricato ad uso residenziale o al fabbricato accessorio esistente con le seguenti prescrizioni:
  - per volumetrie complessive uguali o superiori a mc. 180 è ammesso il cambio di destinazione d'uso ai fini abitativi con la formazione di nuove

- unità immobiliari;
- per volumetrie complessive inferiori a mc. 180 è ammesso l'accorpamento al fabbricato residenziale con cambio di destinazione ad uso abitativo; in tal caso il volume dell'accessorio accorpato può essere considerato nel calcolo della volumetria per un eventuale frazionamento in nuove unità abitative;
- = nel caso le singole unità immobiliari siano sprovviste di edifici accessori o ne siano dotate per volume inferiore a mc. 90, è possibile realizzarne fino al raggiungimento della volumetria sopraindicata purché in un raggio di m. 50 dal fabbricato residenziale (in conformità al grafico n. 3 allegato in appendice alle presenti norme).

E' consentito il cambio di destinazione d'uso a fini commerciali di vicinato e artigianale di servizio alla persona.

Si precisa che i volumi accessori di cui si è cambiata la destinazione non potranno essere più richiesti.

Modalità d'intervento: diretto.

Pertinenze: nelle aree di pertinenza di detti edifici è consentito realizzare: piscine, passi carrai, smaltimento e depurazioni liquami, pozzi, pergolati, porticati, volumi tecnici (come definiti nel Regolamento Edilizio), sistemazioni esterne, recinzioni secondo le prescrizioni del precedente art. 15.

### **1.2.3. Edifici ad uso di ristorazione esistenti**

Per ogni unità immobiliare ad uso di ristorazione esistente alla data di approvazione del R.U. è consentito, nel rispetto delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati, ampliamento *una tantum* per adeguamenti funzionali dell'attività, igienico sanitari e tecnologici, nel rispetto dei seguenti valori:

- |  |     |
|--|-----|
| - sul volume fino a mc. 1.000:                   | 12% |
| - sul volume compreso tra mc. 1.001 e mc. 2.000: | 8%  |
| - sul volume maggiore di mc. 2.000               | 3%  |

Il volume esistente e quello in eventuale ampliamento è misurato ai sensi del vigente regolamento edilizio e con le esclusioni di cui al D. Lgs. 30 maggio 2008 n. 115.

A corredo degli edifici nei quali è prevista la somministrazione di alimenti e bevande è possibile realizzare strutture stagionali per la durata massima di mesi 6 con caratteristiche tali da permetterne lo smontaggio alla scadenza della autorizzazione. Detti manufatti potranno essere realizzati con struttura in legno o in metallo, coperti e/o tamponati con teli, cannicci o materiali trasparenti e tali da limitare l'impatto con il contesto circostante. Allo stesso scopo potranno essere utilizzati porticati o pergolati esistenti, mediante copertura e/o tamponatura con teli, cannicci o materiali trasparenti, con struttura in legno o metallo e tali da limitare l'impatto con il contesto circostante. Tali manufatti devono avere dimensioni non superiori al 50% della Su destinata alla somministrazione di alimenti e bevande e dovranno essere progettati e realizzati in conformità alla tipologia architettonica dell'edificato circostante. I suddetti interventi sono soggetti ad atto autorizzativo del Comune previa stipula di apposita polizza fidejussoria, da definirsi con separata determinazione, commisurata all'entità dell'importo necessario per la demolizione del manufatto.

### **1.3. ALTRI EDIFICI ESISTENTI (NON RICONDUCIBILI ALLE TIPOLOGIE DEI PRECEDENTI PARAGRAFI)**

Detti edifici sono suddivisi in:

#### **1.3.1. Edifici esistenti nelle aree all'esterno delle UTOE**

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso per: rimesse attrezzi e macchine, attività zootecniche e allevamenti di carattere familiare di:

- singoli edifici di volume minore o uguale a mc. 180;
- accorpamenti di edifici e/o manufatti di volume complessivo minore od uguale a mc. 180.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso per: rimesse attrezzi e macchine; attività zootecniche e allevamenti di carattere familiare; uso abitativo (per non più di una unità abitativa indipendentemente dal volume su cui si interviene), ed attività turistico-

ricettive (con i limiti e le condizioni già indicate al punto 1.2.1.) di:

- singoli edifici di volume superiore a mc. 180;
- accorpamenti di edifici e/o manufatti di volume complessivo superiore a mc. 180.

Modalità di intervento: sono consentite con intervento diretto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia degli edifici e dei manufatti esistenti; è consentita la ristrutturazione urbanistica per l'accorpamento dei manufatti esistenti, previa approvazione di piano di recupero.

In entrambi i casi nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo articolo 36.

### **1.3.2. Edifici esistenti nelle aree interne alle UTOE**

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso per: rimesse attrezzi e macchine, attività zootecniche e allevamenti di carattere familiare di:

- singoli edifici di volume minore o uguale a mc. 180;
- accorpamenti di edifici e/o manufatti di volume complessivo minore od uguale a mc. 180.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso per: rimesse attrezzi e macchine; attività zootecniche e allevamenti di carattere familiare; uso abitativo (per non più di una unità abitativa indipendentemente dal volume su cui si interviene), ed attività turistico-ricettive (con i limiti e le condizioni già indicate al punto 1.2.1.) di:

- singoli edifici di volume superiore a mc. 180;
- accorpamenti di edifici e/o manufatti di volume complessivo superiore a mc. 180.

Modalità di intervento: sono consentite con intervento diretto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia degli edifici e dei manufatti esistenti; è consentita la ristrutturazione urbanistica per l'accorpamento dei manufatti esistenti, previa approvazione di piano di recupero.

In entrambi i casi nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo articolo 36.

## **Art. 21 - Interventi su edifici e manufatti esistenti in aree agricole a prevalente funzione ortoflorovivaistica**

§1. Sono ammessi i seguenti interventi:

### **1.1. INTERVENTI SU EDIFICI DI MATRICE STORICA**

Detti edifici, o parti significative di essi, sono quelli che hanno mantenuto i caratteri architettonici originali, sono caratterizzati da una particolare tipologia edilizia (quali ville, corti, casali, ecc.) e da elementi architettonici quali le apparecchiature murarie antiche, il tipo di costruzione dei tetti e delle gronde, la presenza di finiture esterne, la particolare dimensione e distribuzione delle finestre, ecc. e, per la maggior parte, sono documentati nel catasto ottocentesco; detti edifici sono individuati nelle tavole del R.U. con apposita simbologia grafica e indicazione numerica.

Per detti edifici sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo per gli edifici individuati nell'allegato G del Quadro Conoscitivo, con i numeri 36 e 53; è ammesso il frazionamento in unità immobiliari, purché il numero delle unità immobiliari originate non sia superiore al numero ottenuto dividendo la volumetria totale dell'immobile per mc. 320 ( $N = V/320$ ) e le nuove unità originate non siano inferiori a mc. 260 di volume calcolato nei termini di cui al regolamento edilizio e con le esclusioni di cui al D.Lgs. 30 maggio 2008 n. 115;
- per tutti gli altri edifici di matrice storica sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza ricorso ad interventi di totale demolizione e ricostruzione e addizioni volumetriche; è ammesso il frazionamento in unità immobiliari, purché il numero delle unità immobiliari originate non sia superiore al numero ottenuto dividendo la volumetria totale dell'immobile per mc. 230 ( $N = V/230$ ) e le nuove unità originate non siano inferiori a mc. 180 di volume calcolato nei termini di cui al regolamento edilizio e con le esclusioni di cui al D.Lgs. 30 maggio 2008 n. 115;
- nel caso le singole unità immobiliari, esistenti alla data di approvazione del R.U., siano sprovviste di edifici accessori o ne siano dotate per volume inferiore a mc. 90,

è possibile realizzarne fino al raggiungimento della volumetria sopraindicata, purché non in aderenza al fabbricato di matrice storica bensì in ampliamento ai locali accessori già esistenti o, in caso di mancanza di questi, in un raggio di m. 50 dallo stesso (in conformità al grafico n. 2 allegato in appendice alle presenti norme), senza cambio di destinazione d'uso e collocati in modo tale da non interferire con l'impianto storico del manufatto.

Destinazione d'uso: è consentito il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali, commerciali di vicinato, direzionali.

- Modalità d'intervento: è consentito l'intervento diretto.
- Prescrizioni: devono essere rispettate le caratteristiche tipologiche e strutturali degli edifici e le prescrizioni di cui all'art. 36 in merito all'uso dei materiali; non è consentito costruire muri divisorii, recinzioni e piscine nell'ambito delle corti urbanisticamente connotate come tali per tipologia di fabbricati, modalità di aggregazione edilizia e impianto urbanistico, individuate nelle tavole grafiche catastali.
- Interventi in aree di pertinenza degli edifici: in dette aree sono consentite: piscine e relativi impianti (purché interrati), passi carrai, smaltimento e depurazione di liquami, pozzi, pergolati, sistemazioni esterne nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 36, recinzioni secondo le prescrizioni del precedente art. 15.

## **1.2. EDIFICI ESTRANEI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA**

Detti edifici sono ulteriormente suddivisi in:

### **1.2.1. Edifici ad uso artigianale e industriale esistenti**

Per detti edifici sono consentiti i seguenti interventi:

- cambio di destinazione d'uso per uso agricolo, per depositi e magazzini di attività non inquinanti e attività commerciali di vicinato;
- Modalità d'intervento: nel caso di ristrutturazione edilizia è consentito l'intervento diretto; nel caso di ristrutturazione urbanistica si dovrà procedere alla preventiva redazione e approvazione di Piano di Recupero.

Pertinenze: nelle aree di pertinenza di detti edifici sono realizzabili passi carrai, smaltimento e depurazioni liquami, pozzi, pergolati di dimensioni congrue all'attività svolta, sistemazioni esterne, recinzioni secondo le prescrizioni del precedente art. 15.

### **1.2.2. Edifici ad uso di civile abitazione esistenti**

Per detti edifici ad uso civile abitazione esistenti alla data di approvazione del R.U., sono consentiti interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia;
- addizioni volumetriche una tantum del 40% di superficie utile per le unità abitative di superficie utile minore o uguale a mq. 90 e del 30% di superficie utile per le unità abitative di superficie utile maggiore a mq. 90, fino al raggiungimento di mq. 120 di superficie utile residenziale complessiva per ogni unità abitativa; non sono consentite addizioni volumetriche per unità abitative superiori a mq. 120 di superficie utile; si richiama inoltre il contenuto del comma 11 del precedente articolo 15;
- frazionamento in più unità immobiliari purché il numero delle unità immobiliari originarie non sia superiore al numero ottenuto dividendo la volumetria totale dell'immobile per mc. 230 ( $N = V/230$ ) e le nuove unità originarie non siano inferiori a mc. 180 di volume calcolato nei termini di cui al regolamento edilizio e con le esclusioni di cui al D.Lgs. 30 maggio 2008 n. 115, e senza ulteriori aumenti di superficie netta;
- gli edifici accessori, contenuti in un raggio di m. 50 dal fabbricato ad uso residenziale, possono essere demoliti ed accorpati al fabbricato ad uso residenziale o al fabbricato accessorio esistente con le seguenti prescrizioni:
  - per volumetrie complessive uguali o superiori a mc. 180 è ammesso il cambio di destinazione d'uso ai fini abitativi con la formazione di nuove unità immobiliari;

- per volumetrie complessive inferiori a mc. 180 è ammesso l'accorpamento al fabbricato residenziale con cambio di destinazione ad uso abitativo; in tal caso il volume dell'accessorio accorpato può essere considerato nel calcolo della volumetria per un eventuale frazionamento in nuove unità abitative;
- = nel caso le singole unità immobiliari siano sprovviste di edifici accessori o ne siano dotate per volume inferiore a mc. 90, è possibile realizzarne fino al raggiungimento della volumetria sopraindicata purché in un raggio di m. 50 dal fabbricato residenziale (in conformità al grafico n. 3 allegato in appendice alle presenti norme).

Gli interventi di cui al presente punto sono consentiti nell'altezza max. m. 7,00, con esclusione della maggiore altezza, dovuta per riscontrati fenomeni esondativi individuati nella cartografia allegata.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso a fini commerciali di vicinato e artigianale di servizio alla persona.

Si precisa che i volumi accessori di cui si è cambiata la destinazione non potranno essere più richiesti.

Modalità d'intervento: diretto.

Pertinenze: nelle aree di pertinenza di detti edifici è consentito realizzare: piscine, passi carrai, smaltimento e depurazioni liquami, pozzi, pergolati, porticati, volumi tecnici (come definiti nel Regolamento Edilizio), sistemazioni esterne, recinzioni secondo le prescrizioni del precedente art. 15.

### **1.2.3. Edifici ad uso di ristorazione esistenti**

Per ogni unità immobiliare ad uso di ristorazione esistente alla data di approvazione del R.U. è consentito, nel rispetto delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati, ampliamento una tantum per adeguamenti funzionali dell'attività, igienico sanitari e tecnologici, nel rispetto dei seguenti valori:

- |  |     |
|--|-----|
| - sul volume fino a mc. 1.000:                   | 12% |
| - sul volume compreso tra mc. 1.001 e mc. 2.000: | 8%  |
| - sul volume maggiore di mc. 2.000               | 3%  |

Il volume esistente e quello in eventuale ampliamento è misurato ai sensi del vigente regolamento edilizio e con le esclusioni di cui al D.Lgs. 30 maggio 2008 n. 115.

A corredo degli edifici nei quali è prevista la somministrazione di alimenti e bevande è possibile realizzare strutture stagionali per la durata massima di mesi 6 con caratteristiche tali da permetterne lo smontaggio alla scadenza della autorizzazione.

Detti manufatti potranno essere realizzati con struttura in legno o in metallo, e coperti e/o tamponati con teli, cannicci o materiali trasparenti e tali da limitare l'impatto con il contesto circostante. Allo stesso scopo potranno essere utilizzati porticati o pergolati esistenti, mediante copertura e/o tamponatura con teli, cannicci o materiali trasparenti, con struttura in legno o metallo e tali da limitare l'impatto con il contesto circostante. Tali manufatti devono avere dimensioni non superiori al 50% della Su destinata alla somministrazione di alimenti e bevande e dovranno essere progettati e realizzati in conformità alla tipologia architettonica dell'edificio circostante. I suddetti interventi sono soggetti ad atto autorizzativo del Comune previa stipula di apposita polizza fidejussoria, da definirsi con separata determinazione, commisurata all'entità dell'importo necessario per la demolizione del manufatto.

### **1.3. ALTRI EDIFICI ESISTENTI (NON RICONDUCIBILI ALLE TIPOLOGIE DEI PRECEDENTI PARAGRAFI)**

Detti edifici sono suddivisi in:

#### **1.3.1. Edifici esistenti nelle aree all'esterno delle UTOE**

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso per: rimesse attrezzi e macchine, attività zootecniche e allevamenti di carattere familiare di:

- singoli edifici di volume minore o uguale a mc. 180;
- accorpamenti di edifici e/o manufatti di volume complessivo minore od uguale a mc. 180.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso per: rimesse attrezzi e macchine; attività

zootecniche e allevamenti di carattere familiare; uso abitativo (per non più di una unità abitativa indipendentemente dal volume su cui si interviene), ed attività turistico-ricettive (con i limiti e le condizioni già indicate al punto 1.2.1. dell'art. 19) di:

- singoli edifici di volume superiore a mc. 180;
- accorpamenti di edifici e/o manufatti di volume complessivo superiore a mc. 180.

Modalità di intervento: sono consentite con intervento diretto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia degli edifici e dei manufatti esistenti; è consentita la ristrutturazione urbanistica per l'accorpamento dei manufatti esistenti, previa approvazione di piano di recupero.

In entrambi i casi nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo articolo 36.

### **1.3.2. Edifici esistenti nelle aree interne alle UTOE**

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso per: rimesse attrezzi e macchine, attività zootecniche e allevamenti di carattere familiare di:

- singoli edifici di volume minore o uguale a mc. 180;
- accorpamenti di edifici e/o manufatti di volume complessivo minore od uguale a mc. 180.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso per: rimesse attrezzi e macchine; attività zootecniche e allevamenti di carattere familiare; uso abitativo (per non più di una unità abitativa indipendentemente dal volume su cui si interviene), ed attività turistico-ricettive (con i limiti e le condizioni già indicate al punto 1.2.1. dell'art. 19) di:

- singoli edifici di volume superiore a mc. 180;
- accorpamenti di edifici e/o manufatti di volume complessivo superiore a mc. 180.

Modalità di intervento: sono consentite con intervento diretto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia degli edifici e dei manufatti esistenti; è consentita la ristrutturazione urbanistica per l'accorpamento dei manufatti esistenti, previa approvazione di piano di recupero.

In entrambi i casi nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo articolo 36.

## **Art. 22 - Interventi su edifici esistenti propri dell'attività agricola**

§1. Gli edifici esistenti propri dell'attività agricola e con destinazione d'uso agricola sono suddivisi in:

- abitazioni rurali esistenti;
- edifici e annessi esistenti di vario uso per l'attività agricola quali: stalle, fienili, rimesse macchine e attrezzi, cantine, frantoi, magazzini e depositi.

### **1.1. Abitazioni rurali**

Per ogni unità immobiliare ad uso abitazione rurale esistente alla data di approvazione del R.U., sono consentiti interventi di:

- addizioni volumetriche una tantum del 40% di superficie utile per le unità abitative di superficie utile minore o uguale a mq. 90 e del 30% di superficie utile per le unità abitative di superficie utile maggiore a mq. 90, fino al raggiungimento di mq. 120 di superficie utile residenziale complessiva per ogni unità abitativa; non sono consentite addizioni volumetriche per unità abitative superiori a mq. 120 di superficie utile; si richiama inoltre il contenuto del comma 11 del precedente articolo 15;
- gli edifici accessori, contenuti in un raggio di m. 50 dal fabbricato ad uso residenziale, possono essere demoliti ed accorpati ai fabbricati esistenti, senza cambio di destinazione d'uso;
- gli edifici accessori, contenuti in un raggio di m. 50 dal fabbricato ad uso residenziale, possono essere demoliti ed accorpati anche al fabbricato principale ad uso residenziale con aumento fino al 10% della superficie complessiva netta esistente, senza cambio di destinazione d'uso.
- nel caso le singole unità immobiliari siano sprovviste di edifici accessori o ne siano dotate per volume inferiore a mc. 90, è possibile realizzarne fino al raggiungimento della volumetria sopraindicata purché in un raggio di m. 50 dal fabbricato residenziale (in conformità al grafico n° 3 allegato in appendice alle presenti

norme).

Modalità d'intervento: diretto.

Pertinenze: nelle aree di pertinenza di detti edifici è consentito realizzare: piscine, passi carrai, smaltimento e depurazioni liquami, pozzi, pergolati, sistemazioni esterne, recinzioni secondo le prescrizioni del precedente art. 15.

### **1.2. Edifici e annessi di vario uso per l'attività agricola**

Detti edifici ed annessi devono essere conservati; per quelli di volume superiore a mc. 180 è consentito il cambio di destinazione ad uso residenziale (per non più di una unità abitativa indipendentemente dal volume su cui si interviene), uffici privati, ed attività turistico-ricettive (con i limiti e le condizioni già indicate al punto 1.2.1. dell'art. 19).

§2. Sono consentiti previa approvazione del programma aziendale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.) di cui all'art. 42 della L.R. 01/2005 e del D.P.G.R. 09/02/2007 n. 5/R e fermo restando il rispetto delle superfici fondiari minime di cui alla Tabella n. 1 (di cui al successivo articolo), gli interventi relativi a:

- a) ristrutturazioni urbanistiche, ai sensi delle disposizioni vigenti;
- b) ampliamenti volumetrici non riconducibili alla fattispecie di cui al precedente punto 1.1.;
- c) mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole di dimensioni superiori a quelle fissate dall'art. 2, comma 1 del Regolamento di Attuazione D.P.G.R. 09/02/2007 n. 5/R della L.R. n. 01/2005 e successive modifiche ed integrazioni e nel rispetto del dimensionamento previsto dal P.S.

### **Art. 23 - Nuovi edifici rurali ad uso abitativo nel sub-sistema agricolo**

§1. Nelle aree del sub-sistema agricolo, ove consentiti, i nuovi edifici rurali, ritenuti necessari alla conduzione del fondo ed all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse, devono rispettare le specifiche disposizioni di cui ai successivi commi, fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti così come specificato all'art. 3, comma 4 della L.R. 01/2005.

§2. Nelle "aree di controllo dei caratteri del paesaggio a prevalente funzione agricola-vigneti e oliveti" le eventuali nuove edificazioni dovranno essere realizzate in conformità ai disposti del comma 7 del precedente art. 16.

§3. Le aziende agricole per realizzare nuovi edifici rurali devono mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quelle stabilite dalla Tabella n. 1. Le S.A.U. minime non sono richieste per le aziende che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazioni in serra, di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie, di allevamento di ovicaprini o di api, chioccioline e lombrichi, di cinotecnica, di acquicoltura, ricavandone almeno l'80% del prodotto lordo vendibile.

§4. Per i fondi rustici con terreni di diverso ordinamento colturale, la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale a 1 la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiari minime previste dalla Tabella n.1.

§5. La realizzazione di detti nuovi edifici è possibile in seguito alla approvazione dei programmi di cui all'art. 42 della L.R. 01/2005 e relativo D.P.G.R. 5/R del 09/02/2007. Nel caso di trasferimenti parziali di fondi agricoli, attuati al di fuori dei programmi di cui al citato art. 42, a titolo di compravendita o ad altro titolo che abiliti al conseguimento della concessione edilizia, non sono consentiti nuovi edifici, per i dieci anni successivi al frazionamento su tutti i terreni risultanti. Queste disposizioni si applicano anche agli affitti di fondi rustici ai sensi della normativa vigente.

§6. Nelle aree interessate da Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale, approvati secondo le disposizioni delle L.R. 10/79 e L.R. 64/95, valgono le disposizioni e gli interventi definiti dai suddetti programmi. Fino alla data di scadenza dei P.A.P.M.A.A. e degli impegni assunti con Atto d'Obbligo o Convenzione, le aree che ne fanno parte non possono essere adibite ad altra destinazione d'uso, se non relative alla conduzione aziendale stessa. Solo attraverso l'approvazione di un

P.A.P.M.A.A. in variante si potranno liberare gli immobili e le aree dagli impegni assunti, che assumono la destinazione propria indicata nelle tavole del R.U. Al fine della redazione dei nuovi P.A.P.M.A.A. il presente R.U. fa propri i disposti dell'art. 42 della L.R. 01/2005 e degli artt. 9-11 del D.P.G.R.T. 09/02/2007 n. 5/R.

Tabella n. 1

Orientamento produttivo prevalente	SAU minima in ettari	SAU soglia (intesa come la SAU minima richiesta per poterla sommare con la SAU a diverso ordinamento colturale)
Ortoflorovivaismo	0,80	0,20
Ortoflorovivaismo con almeno il 50% delle colture protette in serra.	0,60	0,20
Seminativo irriguo	4,00	0,40
Frutteti in coltura specializzata	3,00	0,50
Vigneto	3,00	0,80
Oliveto	4,00	0,80
Seminativo asciutto semplice o arborato	6,00	0,80
Prato e prato irriguo	6,00	0,80

§7. La costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo è consentita ove si manifesti l'esigenza degli imprenditori agricoli a titolo principale impegnati nella conduzione del fondo, così come definiti dalla L.R. n. 6 del 12.1.1994, dei familiari, coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato.

Tali esigenze devono essere dimostrate dal programma di miglioramento agricolo ambientale che deve comunque prevedere la necessità di utilizzo di almeno 1.728 ore lavorative annue per ogni unità abitativa.

§8. I nuovi edifici rurali ad uso abitativo devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- l'uso dei materiali, di cui all'art. 36;
- Su. max mq. 120;
- altezza. max m. 7,00 (con pendenza della falda del 30%)
- distanze dalle strade minimo 10 m. (salvo norme più restrittive stabilite dal codice dalla strada).
- distanza da fabbricati minimo m. 10,00
- da confini minimo m. 5,00

**Art. 24 - Nuovi edifici rurali ad uso annessi agricoli e serre nel sub-sistema agricolo**

§1. Nelle aree del sub-sistema agricolo, ove è consentita, la costruzione di annessi agricoli, di serre fisse o di strutture ad esse assimilabili deve risultare commisurata alla capacità produttiva del fondo od alle reali necessità delle attività connesse, nel rispetto delle vigenti normative comunali, regionali, nazionali e comunitarie; tali esigenze devono essere dimostrate dal programma di cui all'art. 42 della L.R. 01/2005 e relativo D.P.G.R. 5/R del 09/02/2007.

§2. Nelle "aree di controllo dei caratteri del paesaggio a prevalente funzione agricola - vigneti e oliveti" le eventuali nuove edificazioni dovranno essere realizzate in conformità ai disposti del comma 7 del precedente art. 16.

§3. Gli annessi agricoli devono:

- rispettare le prescrizioni sull'uso dei materiali, di cui all'art. 36;
- altezza in gronda non superiore a m. 7,00, con pendenza massima della falda del 30%;
- distanze dalle strade minimo m. 10,00 (salvo norme più restrittive stabilite dal codice dalla strada);
- distanza dai fabbricati minimo m. 10,00;
- distanza dai confini minimo m. 5,00.

§4. Le serre fisse, devono:

- avere dimensioni e tipologie analoghe rispetto a quelle normalmente presenti nel

- territorio comunale;
- altezza in gronda non superiore a m. 4,00;
- altezza al culmine non superiore a m. 7,00;
- distanza dai confini non inferiore a m. 5,00;
- distanza dalle strade non inferiore a m. 5,00.

§5. Le serre temporanee devono rispettare le disposizioni del D.P.G.R. 09/02/2007 n. 5/R

- avere dimensioni e tipologie analoghe rispetto a quelle normalmente presenti nel territorio comunale;
- altezza in gronda non superiore a m. 4,00;
- altezza al culmine non superiore a m. 7,00
- distanza dai confini non inferiore a m. 1,00 se H al culmine  $\leq$  a m. 5,00  
non inferiore a m. 3,00 se H al culmine  $>$  a m. 5,00
- distanza dalle abitazioni non inferiore a m. 5,00 se abitazioni dell'azienda  
non inferiore a m. 10,00
- distanza dalle strade non inferiore a m. 5,00.

§6. Detti interventi non sono sottoposti al rispetto delle superfici minime fondiariae previste per le aziende che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazione in serra, di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie, di allevamento di ovicaprini o di animali minori (api, chioccioline, lombrichi), nonché della cinotecnica e dell'acquacoltura. La prevalenza delle attività di cui al presente comma è verificata quando tali attività determinano almeno l'80% del prodotto lordo vendibile.

§7. Gli annessi agricoli nelle aziende aventi superfici inferiori ai parametri indicati nella Tabella n. 1, devono avere una superficie commisurata alla capacità produttiva del fondo od alla reale necessità delle attività per cui l'annesso è richiesto in conformità alla successiva Tabella 2.

§8. Per i fondi con terreni di diverso ordinamento colturale, la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale a 1 la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni delle unità colturali indicate nella Tabella n. 2.

Tabella n. 2 (N.B. per dimensioni intermedie si opera per interpolazione lineare)

TIPOLOGIA COLTURALE	Superficie minima fondiaria prevista (in ha)	Superficie massima coperta annessi agricoli (mq.)
Colture ortoflorovivaistiche	0,40 - 1,00	30 - 90
Ortoflorovivaismo con almeno il 50% delle colture protette in serre	0,20 - 0,80	30 - 90
Seminativo irriguo	3,00 - 5,00	30 - 50
Frutteti in coltura specializzata	2,00 - 4,00	30 - 100
Vigneto	1,60 - 3,00	30 - 110
Oliveto	2,00 - 4,00	30 - 70
Seminativo asciutto, semplice o arborato	5,00 - 6,00	30 - 50
Prato e prato irriguo	5,00 - 6,00	30 - 50

Per realizzare nuovi annessi agricoli e serre fisse è necessaria la presentazione di un mini programma di miglioramento agricolo ambientale a cui deve essere allegata una relazione tecnica a firma di professionista abilitato in cui venga indicata la reale situazione aziendale, l'eventuale presenza di altri fabbricati rurali e serre, eventuali trasferimenti di proprietà totali o parziali degli ultimi 10 anni, con dichiarazione in calce che tutti i dati indicati sono veritieri e verificabili.

§9. Per l'applicazione dei parametri di cui alla Tabella n. 2 è necessario dimostrare la corretta pratica agronomica per le coltivazioni erbacee e la densità d'impianto per le

coltivazioni arboree (vigneto, oliveto e frutteto).

§10. Le superfici minime individuate ai sensi delle precedenti Tabelle n. 1 e n. 2 devono riguardare aziende i cui terreni sono ubicati interamente o prevalentemente all'interno del territorio comunale. In quest'ultimo caso, il centro aziendale dovrà essere ubicato nel comune di Montecarlo e le altre superfici aziendali dovranno essere contigue a queste e al confine comunale.

§11. E' altresì necessario che il conduttore dell'azienda agricola dimostri di essere iscritto al Registro delle imprese agricole presso la Camera di Commercio, tramite presentazione di certificato attestante l'iscrizione e partita I.V.A. L'eventuale terreno in affitto non deve essere superiore ad un quarto del terreno di proprietà oggetto di intervento, dimostrato tramite presentazione di contratto d'affitto registrato di durata non inferiore alla validità del P.A.P.M.M.A. e del mini programma di cui al precedente §8. Il nuovo manufatto dovrà comunque essere costruito sul terreno di proprietà dell'imprenditore agricolo a titolo principale.

§12. La realizzazione del P.A.P.M.A.A. e del mini programma di cui al precedente §8, dovrà essere garantita da apposita convenzione od atto d'obbligo unilaterale, predisposto dal Comune, da registrare e trascrivere a spese del richiedente, che stabilisca in particolare l'obbligo per il richiedente stesso:

- a) ad effettuare gli interventi previsti dal programma;
- b) a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento delle attività agricole e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
- c) a non modificare la destinazione d'uso agricola dei nuovi edifici rurali eventualmente da realizzare per almeno 20 anni dalla loro ultimazione;
- d) a non alienare separatamente dagli edifici le superfici fondiari 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) a prestare idonee garanzie per la realizzazione degli interventi di cui alle lettere a) ed e);
- g) di assoggettarsi alle sanzioni in caso di inadempimento. In ogni caso le sanzioni non devono essere inferiori al maggior valore determinato dalla inadempienza;

§13. Il programma, qualora preveda la realizzazione di strutture di interesse di più aziende agricole, è proposto congiuntamente da tutte le aziende interessate o dal legale rappresentante delle stesse. La convenzione o l'atto d'obbligo unilaterale impegnano contestualmente le aziende interessate.

## **Art. 25 - Annessi agricoli per allevamenti zootecnici**

§1. Le "Unità" di riferimento a cui l'azienda deve attenersi per la realizzazione di nuovi annessi agricoli, sono le seguenti:

- a) Per gli allevamenti zootecnici principali (bovino, suino, equino, ovino, caprino), viene individuata l'Unità Bestiame Adulto/ettaro (UBA/HA);
- b) Per gli allevamenti zootecnici di piccola mole (cunicolo, avicolo), viene individuata l'Unità Foraggera (U.F.), così definita: Valore nutritivo ottenibile da 1 Kg. di orzo o da 2,5 Kg. di fieno ottenibile da prato polifita asciutto

Per allevamento zootecnico principale s'intende l'insieme di attività necessarie per il mantenimento e lo sviluppo produttivo delle seguenti specie animali: bovina, equina, ovina, caprina, di aziende agricole senza terreno agrario o con terreno agrario.

Per allevamento zootecnico di piccola mole s'intende quello realizzato nei pressi dell'abitazione dell'allevatore o nel centro aziendale ed è riferito prevalentemente all'allevamento cunicolo ed avicolo.

§2. Per gli allevamenti zootecnici principali di cui al comma 1 lettera a) del presente articolo, il numero di UBA/HA deve essere uguale o inferiore a 1,50.

Per gli allevamenti di suini ed equini è altresì necessario che:

- a) Per gli equini il 50% del fabbisogno alimentare venga prodotto e reimpiegato in azienda;
- b) Per i suini il 35% del fabbisogno alimentare venga prodotto e reimpiegato in azienda.

*Tabella n. 3, di conversione dei bovini, equini, suini in unità bestiame adulto (UBA)*

Tori, vacche ed altri bovini oltre i due anni, equini di oltre sei mesi	1,0 UBA
Bovini da sei mesi a due anni, suini	0,6 UBA
Ovini, caprini	0,15 UBA

La metodologia di determinazione del coefficiente di densità dell'azienda in UBA/Ha tiene conto del numero di UBA quantificato facendo riferimento alla tabella di conversione sopra riportata, mentre il numero di ettari è dato dalla superficie investita per la produzione di foraggio disponibile tutto l'anno per l'attività zootecnica. La superficie è al netto di fabbricati e strade.

§3. Per gli allevamenti zootecnici di piccola mole, di cui al comma 1 lettera b) del presente articolo, almeno il 50% delle U.F. deve derivare dalla produzione diretta in azienda.

§4. Per la realizzazione delle strutture necessarie per gli allevamenti zootecnici principali e di piccola mole, si devono osservare le seguenti distanze:

*Tabella n. 4*

Oggetto	Distanza in metri
Confini di proprietà e strade	100,00
Casa di abitazione	200,00
Centri abitati	400,00
Pozzi	200,00

§5. I fabbricati necessari per gli allevamenti zootecnici principali (bovino, suino, ovino e caprino) devono avere caratteristiche omogenee a quelli già presenti sul territorio, con soluzioni progettuali corrette dal punto di vista economico e tecnico.

§6. Gli allevamenti equini devono essere costruiti con struttura portante e di tamponamento in legno e copertura a falde inclinate. Si individua la superficie coperta per ogni capo allevato che varia in funzione del tipo di stabulazione adottata (stabulazione individuale, stabulazione collettiva) nel rispetto dei valori di cui alla successiva Tabella n. 5.

L'altezza massima dei fabbricati per i suddetti allevamenti non deve superare m. 3,50.

Le concimaie devono rispettare le norme igienico-sanitarie vigenti.

§7. Le strutture necessarie per gli allevamenti cunicoli, devono avere le seguenti caratteristiche:

- a) Tipologia:  
struttura portante in muratura ordinaria con copertura a falde inclinate; le gabbie, realizzate con pavimentazione in listelli di legno appositamente intervallati con pareti in rete metallica e sportelli nella parte superiore, devono avere H. max. 50 cm;
- b) Superficie:  
la superficie massima a disposizione per ogni animale è di m. 0,50.  
Si individua la superficie coperta in funzione del numero di batterie di gabbie:  
Larghezza corridoi di servizio:  
Reparto ingrasso = m. 0,8  
Reparto riproduzione = m. 1,00
- c) Altezza:  
L'altezza massima del fabbricato non deve superare m. 3,50.

Per tali fabbricati non è consentito il cambio di destinazione d'uso, né la demolizione e ricostruzione con altri materiali.

§8. Le strutture necessarie per gli allevamenti avicoli si differenziano a seconda che si tratti di allevamenti di tipo familiare, di medio allevamento o di tipo industriale e devono avere le seguenti tipologie:

- *allevamento familiare*: realizzato con struttura lignea con tetto a falde inclinate, pavimentazione in cemento con sovrastante strato di sabbia;
- *medi allevamenti*: realizzati in muratura ordinaria e copertura a falde inclinate;
- *allevamenti industriali*: realizzati con strutture prefabbricate, con copertura a falde inclinate.

Superficie:

Si individua la superficie coperta in funzione del tipo di allevamento:

- *allevamento familiare*: 15 dm<sup>2</sup> per capo, fino ad un massimo di mq. 7,00 e con altezza non superiore a m. 2,40;
- *allevamento medio ed industriale*: 40 dm<sup>2</sup> per capo e altezza massima m. 2,40;
- larghezza corridoio di servizio m. 0,8.

Tabella n. 5

Tipo di stabulazione	Superficie coperta per capo	
Individuale		
Box	Per cavalli singoli: 15 mq. a capo.	Per fattrice con puledro: 20 mq. a capo.
Posta	Per cavalli singoli: 9 mq. a capo	Per fattrice con puledro: 12 mq. a capo
Collettiva	9 mq. per capo adulto.	5 mq. per puledro.

#### **Art. 26- Costruzione di impianti pubblici e di pubblico interesse**

§1. E' consentita la realizzazione d'impianti pubblici o di pubblico interesse destinati al trasporto energetico (linee elettriche, telefoniche, del gas metano ecc.). Nelle aree agricole di controllo dei caratteri del paesaggio è vietata la realizzazione di nuove linee aeree, anche quando esse ricadano all'interno del perimetro dei centri abitati.

§2. Le aziende fornitrici di detti servizi, in accordo con il Comune, predispongono programmi annuali di riqualificazione ambientale eliminando le linee aeree e sostituendole con linee interrato.

§3. Centraline elettriche, armadi e contenitori di impianti tecnici per la distribuzione di detti servizi dovranno essere progettati con particolare cura per l'inserimento ambientale, adottando soluzioni architettoniche e uso di materiali congrui con l'assetto dei luoghi.

§4. Impianti di sollevamento, depuratori acque reflue ecc., dovranno essere schermati da apposite piantumazioni di alberature e arbusti sempre verdi, tipici dei luoghi.

§5. Non è consentita la realizzazione d'impianti di telecomunicazione, delle stazioni per la telefonia cellulare con relative antenne, ripetitori T.V., ponti radio e quanto assimilabile a detti impianti.

§6. Nella realizzazione degli impianti sopra indicati si dovranno tenere presenti i seguenti parametri:

- Altezza massima, da misurarsi secondo le norme del regolamento edilizio: m. 7,00;
- Distanza minima dai confini di proprietà m. 5,00 con possibilità d'assoggettamento delle proprietà confinanti o in aderenza a manufatti già esistenti sul confine privi di aperture;
- Distanza minima dalle strade comunali e vicinali: m. 8,00; sono fatti salvi gli allineamenti a manufatti di impianti già esistenti;
- Nel caso di area fuori del centro abitato adiacente a strade Provinciali dovrà essere richiesta apposita autorizzazione all'Ente proprietario della strada per mantenere la distanza minima prescritta dall'Ente proprietario;
- Distanza minima dai fabbricati di altra proprietà: m. 10,00.
- Si potrà costruire rispetto ai fabbricati di proprietà in aderenza a quelli esistenti o ad una distanza anche minore, purché le pareti che si fronteggiano non siano finestrate.
- Per quanto riguarda la costruzione di vasche o manufatti interrati, si richiamano i disposti del Codice Civile relativamente alle distanze da altra proprietà e al Codice

Stradale per quanto riguarda la distanza dalle strade.

§7. Nel caso di manufatti le cui caratteristiche tecnologiche prevedano necessariamente l'uso di materiali diversi, dovrà essere installata idonea vegetazione sempreverde per mitigare l'eventuale impatto visivo.

#### **Art. 27 - Attività agrituristica**

§1. Ad eccezione delle aree di risanamento ambientale, l'attività agrituristica è consentita in tutto il sub-sistema agricolo, limitatamente ad interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, purché le unità immobiliari derivate non siano inferiori a mc. 230 di volume calcolato nei termini di cui al regolamento edilizio e con le esclusioni di cui al D. Lgs. 30 maggio 2008 n. 115. L'intervento dovrà salvaguardare i caratteri tipologici degli edifici esistenti e rispettare le disposizioni di cui al successivo art. 36.

§2. L'utilizzo ad uso agrituristico degli immobili, non comporterà il cambio di destinazione d'uso degli stessi, che rimarranno agricoli a tutti gli effetti, destinazione a cui dovranno essere riportati nel caso di cessazione dell'attività agrituristica autorizzata.

§3. L'esercizio dell'attività agrituristica è regolato dalle leggi e degli specifici regolamenti settoriali.

#### **Art. 28 - Antiche uccelliere**

§1. Gli eventuali interventi relativi alle antiche uccelliere sono soggetti alla disciplina del restauro e risanamento conservativo.

#### **Art. 29 - Aree di risanamento e riqualificazione ambientale**

§1. Dette aree sono individuate nelle tavole grafiche del R. U. con apposita campitura e indicazione alfanumerica.

§2. Nelle suddette aree, bonificate ove necessario, si opera secondo i seguenti indirizzi e prescrizioni:

- nell'area indicata con il n. 1 è consentito il mantenimento dell'uso di accumulo di materiali inerti; detta area dovrà essere delimitata da rete metallica su pali di legno con affiancata siepe sempre verde; dovrà essere dotata di cancello, da tenere chiuso oltre l'orario di lavoro quotidiano, e di area di parcheggio all'interno del recinto. La viabilità di accesso deve essere mantenuta e curata in modo da eliminare polveri e rumori.
- nell'area indicata con il n. 2 è prescritto il ripristino delle superfici ad uso agricolo secondo la disciplina delle aree ad uso ortoflorovivaistico di cui al precedente art. 18;
- nell'area indicata con il n. 3 è prescritto il ripristino delle superfici ad uso agricolo secondo la disciplina delle aree agricole di controllo dei caratteri del paesaggio di cui al precedente art. 16;
- nelle aree indicate con il n. 4 e il n. 5 è prescritto il ripristino delle superfici ad uso agricolo (ai sensi del precedente art. 16) o l'uso per attività connesse al tempo libero ed integrative di attività turistico ricreative (ad esempio, laghetti per la pesca sportiva) con modeste attrezzature di uso pubblico quali, bar e relativi servizi igienici per un volume lordo non superiore a mc. 240, misurato ai sensi del precedente art. 4 e nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo art. 36.
- l'area indicata con il numero 6 è soggetta alla disciplina delle aree agricole di controllo dei caratteri del paesaggio di cui al precedente art. 16.

## **PARTE QUARTA - NORME RELATIVE ALLE AREE URBANE**

### **TITOLO I - CENTRI ABITATI**

#### **Art. 30 - Definizione dei centri abitati**

§1. Si definisce centro abitato una parte estesa del territorio comunale costituita da edifici ad uso residenziale abitati da più famiglie, sufficientemente organizzato, con presenza di servizi pubblici essenziali, con interposte strade, piazze od altre aree di uso comune tale da formare un insieme continuo che ha caratteristiche ambientali e funzionali diverse dal territorio circostante ad uso prevalentemente agricolo.

§2. Ai sensi della L. 765/97, dell'art. 4 del D. Lgs. 30.04.92 n. 285, e dell'art. 55, comma 2 della L.R. 01/2005, le tavole grafiche del R.U. contengono l'individuazione del perimetro aggiornato dei centri abitati.

§3. All'interno dei centri abitati non sono applicabili le deroghe e gli interventi un tantum di cui all'art. 79 comma 2) lettera d, punto 3 della L.R. 01/2005 e successive modifiche ed integrazioni salvo se espressamente previsti nelle presenti norme.

### **TITOLO II - SISTEMA FUNZIONALE INSEDIATIVO: SUB-SISTEMA INSEDIATIVO STORICO**

#### **Art. 31 - Norme generali del sub-sistema insediativo storico**

§1. Il sub-sistema insediativo storico comprende aree, centri abitati, nuclei abitati, edifici isolati e manufatti vari diffusi sul territorio, individuati nelle tavole in scala 1:5.000 e 1:2.000 con apposita simbologia grafica, come di seguito elencati:

1. Edifici (quali, ad esempio, le ville) e nuclei abitati (quali, ad esempio, il complesso di architetture civili, religiose e agricole di San Piero in Campo) del sub-sistema insediativo storico variamente diffusi nel territorio, al di fuori dei centri abitati;
2. Edifici (quali, ad esempio, chiese, oratori, ecc.) e nuclei posti all'interno dei centri abitati;
3. Edifici ed aree del centro antico di Montecarlo;
4. Aree, edificate e/o inedificate, intorno al centro antico di Montecarlo;
5. Elementi della cultura devozionale e dell'arredo urbano, quali le marginette, le croci votive, le alberature monumentali e altri manufatti di valore significativo individuati nelle tavole grafiche del R.U.

§2. Gli edifici, i manufatti e le aree indicate nelle tavole grafiche di cui al precedente §1, con esclusione degli elementi di cui al punto 5, corrispondono a zona territoriale omogenea A ai sensi del D.M. 1444/68 e a zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78.

#### **Art. 32 - Nuclei del sub-sistema insediativo storico esterni ai centri abitati**

§1. All'interno di detti nuclei, individuati nelle tavole grafiche del R.U. con apposita campitura, si distinguono:

- edifici di matrice storica, indicati con apposita simbologia grafica e indicazione numerica corrispondente alle schede illustrative dell'elaborato "G" del Quadro Conoscitivo del R.U.;
- edifici di recente costruzione e/o altri edifici non rilevanti dal punto di vista storico architettonico.

§2. Gli edifici di matrice storica, o parti significative di essi, sono quelli che hanno mantenuto i caratteri architettonici originali e caratterizzati da una particolare tipologia edilizia (quali ville, corti, casali, ecc.) e da elementi architettonici quali le apparecchiature murarie antiche, il tipo di costruzione dei tetti e delle gronde, la presenza di finiture esterne, la particolare dimensione e distribuzione delle finestre, ecc. e, per la maggior parte, sono documentati nel catasto ottocentesco.

Per detti edifici sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo per gli

- edifici individuati nell'allegato G del Quadro Conoscitivo, con i numeri 6, 11, 25, 40, 44, 75, 82, 84, 87; è ammesso il frazionamento in unità immobiliari, purché il numero delle unità immobiliari originate non sia superiore al numero ottenuto dividendo la volumetria totale dell'immobile per mc. 320 ( $N = V/320$ ) e le nuove unità originate non siano inferiori a mc. 260 di volume calcolato nei termini di cui al regolamento edilizio e con le esclusioni di cui al D.Lgs. 30 maggio 2008 n. 115;
- per tutti gli altri edifici di matrice storica sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza ricorso ad interventi di totale demolizione e ricostruzione e addizioni volumetriche; è ammesso il frazionamento in unità immobiliari, purché il numero delle unità immobiliari originate non sia superiore al numero ottenuto dividendo la volumetria totale dell'immobile per mc. 230 ( $N = V/230$ ) e le nuove unità originate non siano inferiori a mc. 180 di volume calcolato nei termini di cui al regolamento edilizio e con le esclusioni di cui al D.Lgs. 30 maggio 2008 n. 115;
  - Destinazione d'uso: è consentito il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali, commerciali di vicinato, direzionali.
  - Modalità d'intervento: è consentito l'intervento diretto.
  - Prescrizioni: devono essere rispettate le caratteristiche tipologiche e strutturali degli edifici e le prescrizioni di cui art. 36 in merito all'uso dei materiali; non è consentito costruire muri divisorii, recinzioni e piscine nell'ambito delle corti urbanisticamente connotate come tali per tipologia di fabbricati, modalità di aggregazione edilizia e impianto urbanistico, individuate nelle tavole grafiche catastali.
- §3. Per gli edifici di recente costruzione e/o altri edifici, non rilevanti dal punto di visita storico architettonico, sono consentiti:
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo ristrutturazione edilizia, con intervento diretto;
  - il frazionamento in unità immobiliari, purché le nuove unità immobiliari originate non siano inferiori a mc. 230 di volume calcolato nei termini di cui al regolamento edilizio e con le esclusioni di cui al D. Lgs. 30 maggio 2008 n. 115;
  - le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza, artigianato di servizio alla persona, esercizi commerciali di vicinato, nelle aree di pertinenze di detti edifici sono consentiti passii carrai, impianti di smaltimento e depurazione dei liquami, pozzi, pergolati, sistemazioni esterne, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo art. 36;
  - per le pertinenze esistenti è prescritto l'intervento di risanamento e restauro conservativo;
- §4. Gli elaborati tecnico-grafici necessari per l'ottenimento delle autorizzazioni, concessioni e quant'altro, devono documentare i caratteri architettonici degli edifici, in scala adeguata ed estendersi agli interventi relativi alle sistemazioni esterne, descrivendo e disegnando le soluzioni previste e i materiali da usare.

### **Art. 33 - Edifici e nuclei del sub-sistema insediativo storico interni ai centri abitati**

§1. Per detti edifici e nuclei si richiamano i contenuti del precedente art. 32.

### **Art. 34 - Aree edificate e/o inedificate intorno al centro antico di Montecarlo**

§1. In dette aree, individuate nelle tavole grafiche del R.U. con apposita simbologia grafica, è vietata la nuova costruzione di edifici; sono consentiti, nei termini di cui all'art. 32:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, con intervento diretto; il recupero delle volumetrie incongrue sarà consentito previa approvazione di Piano di Recupero;
- addizioni volumetriche una tantum, degli edifici ad uso civile abitazione esistenti alla data di approvazione del R.U., fino ad un massimo di mc. 40, per adeguamenti igienici e funzionali;
- le destinazioni d'uso ammesse sono: residenza, artigianato di servizio alla persona,

esercizi commerciali di vicinato, uffici e ambulatori, purché non costituiscano danno per l'igiene pubblica, non producano rumori, esalazioni e scarichi molesti o dannosi e non determinino particolari afflussi di traffico o problemi per la sosta dei veicoli; devono comunque essere rispettate le disposizioni di cui al successivo art. 36.

- Non sono ammesse le attività artigianali di tipo manifatturiero, attività di ristorazione o somministrazione di alimenti e bevande, attività turistico ricettive, impianti di distribuzione di carburante, ecc.

### **Art. 35 - Edifici e aree del centro antico di Montecarlo**

§1. L'ambito del centro antico di Montecarlo è definito nelle tavole grafiche del R.U.

Detto ambito è stato oggetto di approfondimenti conoscitivi corrispondenti agli elaborati A, B, C, D, E, F, H del quadro conoscitivo del R.U., di cui al §1 dell'art. 2 delle presenti Disposizioni Normative.

§2. In detto ambito sono consentiti gli interventi di cui all'Allegato n. 3 delle presenti Disposizioni Normative che individua unità edilizie, classificate e disciplinate secondo la loro appartenenza a tipi edilizi diversi, e la disciplina degli interventi nei comparti esterni alla cinta fortificata.

§3. Si definisce unità edilizia una porzione dell'edificato urbano che ha matrice storica riconoscibile, caratteri di unitarietà architettonica, presenza di elementi architettonici e di funzionalità distinte da altre porzioni del tessuto urbano. L'unità edilizia non è necessariamente coincidente con le particelle catastali e con altre parti ad uso diversificato dell'unità edilizia stessa.

§4. Si definiscono le seguenti tipologie edilizie.

1. Tipologie edilizie residenziali:

- 1.1. Palazzi (quali, ad esempio, il palazzo Lavagna; il palazzo Mazzini, già Marchi; il palazzo Bientinesi; ecc.);
- 1.2. Palazzetti, simili ai precedenti, ma diversi per dimensione e caratterizzazione architettonica;
- 1.3. Edilizia di base, di matrice relativa all'impianto urbano originario, con prospetti aperti su due lati, riconducibile alla tipologia degli edifici in linea o a schiera;
- 1.4. Edifici di testata, simili ai precedenti, ma caratterizzati da prospetti aperti su tre lati e con impianto distributivo particolare.

2. Tipologie edilizie non residenziali:

2.1. Tipologie appartenenti al sistema fortificato di Montecarlo, quali:

- la fortezza (che comprende la rocca del Cerruglio, la torre dell'Apparizione, la torre di S. Barbara);
- le torri della cinta muraria (quali: torre Belvedere, torre La Rocchetta detta "La Tomba", e resti di torri sul lato meridionale della cinta muraria);
- le porte (Porta Fiorentina, Porta Nuova, Porta a Lucca, detta anche Porticciola o Porta Pidocchio);

2.2. Chiese: Collegiata di S. Andrea Apostolo e torre campanaria, Oratorio di S. Anna (nell'ex monastero delle Clarisse), Chiesa Nuova o della Misericordia;

2.3. Speciale religiosa: ex Monastero delle Clarisse, poi Fondazione Pellegrini Carmignani;

2.4. Speciale civile: Teatro Comunale dei Rassicurati.

3. Tipologie edilizie che interferiscono con il sistema fortificato di Montecarlo, estranee rispetto all'impianto urbano documentato nel Catasto Ottocentesco;

4. Edifici e manufatti edilizi destinati a impianti tecnologici e servizi pubblici;

5. Edifici di tipologia particolare non appartenenti alle categorie precedenti.

### **Art. 36 - Caratteri tipologici, finiture e soluzioni conformi degli edifici e dei nuclei del sub-sistema insediativo storico, esterni al centro antico di Montecarlo**

§1. Per tutti gli edifici e aree individuati come appartenenti al sub-sistema insediativo storico, esterni al centro antico di Montecarlo, è prescritta la conservazione delle caratteristiche tipologiche e di finitura tradizionali (della configurazione esterna, della

facciata e della copertura, di eventuali elementi architettonici interni, delle tecnologie e dei materiali, ecc.) come indicato al successivo §3.

§2. Sono fatte salve le ulteriori prescrizioni dettate dalle specifiche norme relative alle singole aree ed edifici soggette a Piani Attuativi.

§3. Gli elementi architettonici sottoposti a particolare disciplina sono i seguenti:

*Coperture*

È fatto obbligo di mantenere la pendenza e il numero originari delle falde di copertura. I manti di copertura dovranno essere realizzati esclusivamente in laterizio con tegole e coppi secondo le tecniche tradizionali.

*Gronde*

Le gronde dovranno essere ricostruite uguali alle esistenti, sia come foggia che come dimensione, con disegni e foto documentanti lo stato attuale da allegare alle richieste di atti autorizzativi. Nelle sopraelevazioni e nelle ricostruzioni, quando ammesse, la gronda dovrà essere costruita secondo la foggia tradizionale e con le seguenti sporgenze massime, comprensive del canale di gronda:

- cm. 30 per gli edifici di un solo piano fuori terra;
- cm. 45 per gli edifici di due piani fuori terra;
- cm. 60 per gli edifici di tre o più piani fuori terra.

*Comignoli*

La ricostruzione o la nuova costruzione di camini è ammessa solo secondo le fogge tradizionali; sono vietati i camini in fibrocemento, in lamiera di metallo o quelli realizzati con elementi prefabbricati in calcestruzzo vibrato.

*Finitura dei prospetti*

I prospetti dovranno essere realizzati esclusivamente con intonaco civile rasato a fratazzo o lisciato a mestola. È fatto obbligo della conservazione della pietra a faccia a vista ove esistente. E' vietato lasciare in vista archetti di scarico, architravi e spigoli in pietra o mattoni e tutti gli elementi sporadici rinvenuti in seguito ai lavori di manutenzione o ristrutturazione con la sola esclusione di lapidi, stemmi o targhe e pietre incise con data e/o iscrizioni.

*Tinteggiature*

Le tinteggiature esterne dovranno avere colori tradizionali locali e saranno eseguite solo con pittura a base di silicati o a calce con opportuno fissaggio eseguito a lavoro ultimato, oppure con l'impiego di malta colorata. È consentita la riquadratura dipinta delle aperture in colore diverso rispetto alla tinteggiatura delle facciate.

*Balconi e terrazzi*

È vietata la realizzazione di nuovi balconi, terrazzi e coperture a terrazza; in fase di ristrutturazione edilizia degli edifici dovranno essere rimossi quelli introdotti in epoche recenti e privi di caratterizzazione architettonica.

*Finestre*

L'ampliamento di finestre è ammesso unicamente secondo il rapporto derivante dalla diagonale delle finestre esistenti e nel rispetto delle tipologie originarie, delle simmetrie e degli allineamenti. L'apertura di nuove finestre, quando ammissibile, dovrà adeguarsi alle tipologie di quelle preesistenti, rispettando allineamenti e simmetrie. Non è ammessa la riquadratura delle finestre con materiali lapidei a meno che non siano preesistenti; la finitura delle spallette e degli architravi deve essere realizzata con lo stesso tipo di intonaco di facciata.

*Davanzali e soglie*

I materiali ammessi sono costituiti da calcare locale, arenaria, pietra del Cardoso, pietra serena, pietra di Santa Fiora, pietra macigno, nel rispetto degli spessori originari. La sporgenza di detti elementi dal piano della facciata finita non deve superare cm. 3.

*Inferriate e grate*

È fatto obbligo della conservazione delle inferriate e grate tradizionali esistenti. È ammessa anche la nuova realizzazione di grate, purché realizzate a maglia

quadra all'interno delle spallette delle finestre e senza profilo sagomato.

*Infissi di finestre*

Dovranno essere realizzati solo in legno, verniciato con colorazioni tradizionali, e con criteri di uniformità di soluzione.

*Dispositivi di oscuramento*

Salvo diverse prescrizioni, all'esterno sono ammesse unicamente i dispositivi a persiana in legno verniciato con colori tradizionali.

*Portali di ingresso*

Qualora per motivi funzionali (aperture di autorimesse o laboratori artigianali o esercizi commerciali) sia dimostrata l'impossibilità di mantenere le aperture con le caratteristiche originarie, sono ammesse modifiche dimensionali pur nel rispetto delle tipologie tradizionali (ad arco, ad arco ribassato, architravate). Non è ammessa la riquadratura delle porte di ingresso, a meno che non siano preesistenti all'intervento; la finitura delle spallette e degli architravi dovrà essere realizzata con le stesse modalità e materiali delle altre aperture di facciata. L'apertura di nuove porte di ingresso, quando ammissibile, dovrà adeguarsi alle tipologie di quelle preesistenti, rispettando allineamenti e simmetrie

*Infissi di porte*

Dovranno essere realizzati in legno a superficie continua o con modanature e specchiature, oppure a doghe orizzontali maschiettate (con esclusione dei tipi a perlinato), verniciati con colorazioni tradizionali, e con criteri di uniformità di soluzione. Eventuali roste sopra luce dovranno essere mantenute.

*Scale esterne*

Le scale esterne non sono ammesse. Ove esistenti dovranno essere oggetto di restauro conservativo

*Loggiati*

Si definiscono loggiati le gallerie coperte al piano primo o superiori di un edificio, realizzate con colonne o pilastri, architravate e/o ad arco. E' vietato chiuderli con infissi di qualsiasi tipo.

*Elementi arredo urbano*

È fatto obbligo del recupero, della corretta conservazione e della manutenzione nel tempo di tutti gli elementi di arredo esterno, quali pozzi romani (ancorché non più utilizzati), lastricati, acciottolati, ecc., nel rispetto integrale dei materiali e delle finiture originarie.

**Art. 37 - Chiese, oratori ed altri edifici religiosi**

§1. Le tavole grafiche del R.U. individuano chiese, oratori ed altri edifici religiosi, pubblici e privati che rappresentano episodi architettonici, della cultura e della storia dei luoghi e pertanto devono essere salvaguardati.

§2. Per detti edifici si applicano le disposizioni del restauro conservativo.

§3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attrezzature e servizi di uso collettivo compatibili con la tipologia della struttura e con la collocazione nel centro antico.

**Art. 38 - Elementi della cultura devozionale e dell'arredo urbano**

§1. Le tavole grafiche del R.U. individuano marginette, croci votive, altri elementi e manufatti della cultura materiale e della tradizione locale che devono essere salvaguardati.

§2. Per detti elementi si applicano le disposizioni del restauro conservativo.

**Art. 39 - Alberi isolati, filari di alberi, siepi**

§1. È prescritta la conservazione degli alberi isolati di interesse monumentale e ambientale individuati nelle tavole grafiche del R.U.; la eventuale loro sostituzione dovrà avvenire in casi di straordinaria necessità in seguito a documentazione scientifica e con identica specie arborea o, quando ciò risulti impossibile, con altra specie ad alto fusto autoctona e tradizionale.

§2. È prescritta la conservazione di filari di alberi esistenti, anche mediante la loro sostituzione, ma nel rispetto delle specie arboree costituenti il filare. È altresì prescritta la conservazione di alberi di alto fusto isolati esistenti

§3. E' prescritta la conservazione e il restauro delle siepi di bosso.

#### **Art. 40 - Superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e di uso pubblico**

§1. E' consentita la realizzazione di nuovi accessi agli edifici pubblici e di uso pubblico atte al superamento delle barriere architettoniche per i disabili; è altresì ammessa la ristrutturazione degli accessi esistenti.

§2. Le installazioni eventualmente necessarie devono essere realizzate in forme amovibili e con soluzioni tali da non contrastare con l'impianto tipologico e distributivo degli edifici e senza arrecare pregiudizio all'estetica dei fronti dei fabbricati stessi.

#### **Art. 41 - Interventi per la realizzazione di impianti tecnologici**

##### *§1. Installazione di impianti*

La realizzazione di impianti idrici, di riscaldamento, di smaltimento e scarico di acque sia meteoriche che di reflui, di reti elettriche e telefoniche non dovrà determinare alterazioni, menomazioni e modifiche alle murature esterne degli edifici e sovrapporsi ad elementi di valore storico e architettonico. Sui paramenti esterni degli edifici sono ammesse bocchette di aerazione per impianti di ventilazione forzata di bagni privi di aperture esterne e bocchette di aerazione per le cucine. Particolare attenzione deve essere posta per la realizzazione di opere di allacciamento alla costruzione di vani per contatori e alloggiamenti tecnologici.

##### *§2. Installazione di ascensori*

Ove tecnicamente possibile è ammessa l'installazione di ascensori e montacarichi purché non sia alterato l'impianto tipologico e l'assetto distributivo degli edifici.

##### *§3. Impianti radiotelevisivi*

La realizzazione di impianti radiotelevisivi satellitari non deve interessare i prospetti degli edifici, antenne e parabole di ricezione devono essere poste sulla copertura degli edifici, non in vista dai normali percorsi stradali e di colorazione atta a diminuire l'impatto visivo. Nei casi di interventi di ristrutturazione edilizia di un edificio si devono adottare e predisporre impianti di ricezione centralizzati.

#### **Art. 42 - Linee aeree per la distribuzione dell'elettricità e della rete telefonica**

§1. Nel centro antico di Montecarlo e nei nuclei del sub-sistema insediativo storico non devono essere poste in opera linee aeree per la distribuzione dell'elettricità e della rete telefonica.

§2. Le aziende fornitrici di detti servizi, in accordo con il Comune, predispongono programmi annuali di riqualificazione ambientale eliminando le linee aeree e sostituendole con linee interrate.

§3. Centraline elettriche, armadi e contenitori di impianti tecnici per la distribuzione di detti servizi dovranno essere progettati con particolare cura per l'inserimento ambientale, adottando soluzioni architettoniche e uso di materiali congrui con l'assetto storico dei luoghi. Nelle aree del sub-sistema insediativo storico è vietato installare centraline elettriche su palo.

### **TITOLO III - SISTEMA FUNZIONALE INSEDIATIVO: SUB-SISTEMA INSEDIATIVO RECENTE E IN FORMAZIONE A PREVALENTE USO RESIDENZIALE**

#### **Art. 43 - Aree urbane di completamento edilizio (R)**

§1. Si definiscono aree urbane di completamento edilizio le parti di territorio edificate, ivi incluse le aree libere da fabbricati, il cui aspetto funzionale e formale è stato determinato da interventi edilizi recenti, prevalentemente costituiti da:

- edifici uni e bifamiliari, edifici unifamiliari a schiera o in altre aggregazioni ad uno/due piani;
- edifici in linea, multipiano, insediamenti di edilizia pubblica;
- edilizia mista con attività produttive e commerciali.

§2. Dette aree sono individuate nelle tavole grafiche del R.U. con apposita campitura e indicazioni alfabetiche; esse sono assimilate alle zone B del D.M.1444/1968.

§3. La destinazione d'uso è prevalentemente residenziale; sono ammesse funzioni connesse ed integrative della residenza quali uffici, ambulatori, attività ricettive, sociali e assistenziali, ricreative, religiose, culturali e direzionali. Le attività di ristorazione o di somministrazione di alimenti e bevande esistenti possono ampliarsi, nel rispetto dei parametri urbanistici, purché dotate di idonea viabilità di accesso e di numero di stalli di parcheggio non inferiore alla metà dei posti a sedere. Negli edifici esistenti sono consentite le attività artigianali di servizio alla persona e gli esercizi commerciali di vicinato. Per gli edifici ad uso artigianale, direzionale e commerciale esistenti alla data di approvazione del R.U., oltre agli interventi di recupero ai fini residenziali nei termini di cui al successivo comma 4, è possibile il cambio di destinazione al fine di realizzare esercizi commerciali di somministrazione di alimenti e bevande, purché siano verificati tutti gli standard urbanistici e nel rispetto di leggi e regolamenti vigenti in materia.

A corredo degli edifici nei quali è prevista la somministrazione di alimenti e bevande è possibile realizzare strutture stagionali per la durata massima di mesi 6 con caratteristiche tali da permetterne lo smontaggio alla scadenza della autorizzazione. Detti manufatti potranno essere realizzati con struttura in legno o in metallo, coperti e/o tamponati con teli, cannicci o materiali trasparenti e tali da limitare l'impatto con il contesto circostante. Allo stesso scopo potranno essere utilizzati porticati o pergolati esistenti, mediante copertura e/o tamponatura con teli, cannicci o materiali trasparenti, con struttura in legno o metallo e tali da limitare l'impatto con il contesto circostante. Tali manufatti devono avere dimensioni non superiori al 50% della Su destinata alla somministrazione di alimenti e bevande e dovranno essere progettati e realizzati in conformità alla tipologia architettonica dell'edificato circostante. I suddetti interventi sono soggetti ad atto autorizzativo del Comune previa stipula di apposita polizza fidejussoria, da definirsi con separata determinazione, commisurata all'entità dell'importo necessario per la demolizione del manufatto.

§4. Nelle suddette aree R non è consentito realizzare nuove unità abitative, ad eccezione degli interventi di recupero edilizio del volume degli edifici esistenti, nei termini di cui al successivo comma 5.

§5. Gli eventuali frazionamenti di unità abitative ed edifici esistenti, sono consentiti purché il numero delle nuove unità immobiliari originate non sia superiore al numero ottenuto dividendo la volumetria totale dell'immobile per mc. 230 ( $N = V/230$ ) e le nuove unità originate non siano inferiori a mc. 180 di volume calcolato nei termini di cui al regolamento edilizio e con le esclusioni di cui al D. Lgs. 30 maggio 2008 n. 115.

§6. Gli edifici dovranno essere dotati di superfici per parcheggi privati e pubblici in misura rispondente alle eventuali nuove destinazioni d'uso ammesse, nel rispetto delle norme vigenti.

§7. In dette aree sono consentiti, con intervento edilizio diretto, opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia a parità di volume esistente sul lotto di pertinenza; è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti nel rispetto dei parametri urbanistici.

§8. Al fine di favorire il riordino delle aree di pertinenza è ammesso l'accorpamento all'edificio principale di volumi presenti nell'area, dopo la demolizione degli stessi.

§9. In dette aree sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di Piano Attuativo.

§10. Gli indici e parametri urbanistici da rispettare sono i seguenti:

- Iff. 1,0 mc/mq.
- Rc. 30%
- H max m. 7,50

- Distanza minima dai confini m. 5,00 (è consentita la costruzione sul confine in aderenza a edifici preesistenti, per l'edificazione a distanza inferiore da quella prevista dalla presente norma, è necessario atto pubblico di accordo tra le parti interessate, trascritto nei registri immobiliari);
- Distanza minima dai fabbricati, nelle parti che si fronteggiano, anche se non finestrate, m. 10,00;
- Distanza minima dalla sede stradale m. 5,00.

§11. L'eventuale ampliamento dei fabbricati esistenti dovrà armonizzarsi con la tipologia e la forma dell'edificio e con i suoi caratteri architettonici. Potrà avvenire con aumento della superficie coperta; ovvero con rialzamenti, ovvero con chiusure di terrazze. In tutti i casi la maggiore volumetria dovrà essere realizzata rispettando i parametri urbanistici dettati, le distanze dai confini e dai fabbricati attigui e rispettando le misure minime per le aree a parcheggio previste dalle norme vigenti oltre che il giusto equilibrio di permeabilità dei suoli.

§12. Per i corpi edilizi interclusi, inseriti in agglomerati lineari definiti da edifici di altezze diverse è consentito, una tantum, l'adeguamento dell'altezza in gronda purché non si superi quella dell'edificio adiacente (in conformità al grafico n. 4 allegato in appendice alle presenti norme) e purché:

- non si creino nuove unità immobiliari;
- l'adeguamento, nel caso di edifici contigui con diverse altezze, sia riferita a quello più basso.

§13. In deroga ai parametri urbanistici di cui al precedente §10, fatto salvo il rispetto della distanza minima dai confini, dalle strade, sull'area di pertinenza dei fabbricati sprovvisti di autorimessa privata o non dotati di volumi che possano essere utilizzati a tale scopo, ne è consentita la nuova costruzione, nelle dimensioni di 20 mq. utili per ogni unità abitativa esistente e comunque non derivata da frazionamento dopo la data dell'adozione del presente R.U.

§14. E' altresì ammessa la realizzazione di piscine, di pergolati, di porticati e di forni a legna di uso domestico (per una superficie coperta massima di mq. 12,0).

#### **Art. 44- Aree di recupero edilizio e urbanistico**

§1. Nelle tavole grafiche del R.U. sono individuate aree di recupero edilizio e urbanistico nelle quali, per la loro articolazione e complessità sono consentiti interventi diretti limitatamente alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso e ampliamento. Eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica, ampliamenti e realizzazioni di pertinenze di cui agli artt. 19, 20 e 21 punto 1.2.2, nonché cambio di destinazione d'uso sono consentiti previa approvazione di Piani di Recupero.

§2. Si precisa che per dette aree è ammessa solo la destinazione d'uso residenziale con relative pertinenze e annessi.

§3. Per dette aree si applicano le prescrizioni sull'uso dei materiali di cui all'art. 36.

§4. Per gli interventi sulle aree e sugli edifici esistenti (esclusi quelli classificati di matrice storica), appartenenti ad aziende agricole, valgono le corrispondenti norme delle aree agricole in cui ricadono (articoli da 16 a 22 delle presenti disposizioni normative).

§5. Per gli edifici di matrice storica valgono le disposizioni di cui al comma 1 degli artt. 19, 20 e 21.

§6. Per le ristrutturazioni urbanistiche e gli ampliamenti devono essere rispettati i seguenti parametri:

- H max m. 7,00
- Distanza minima dai confini m. 5,00 (è consentita la costruzione sul confine in aderenza a edifici preesistenti, per l'edificazione a distanza inferiore da quella prevista dalla presente norma, è necessario atto pubblico di accordo tra le parti interessate, trascritto nei registri immobiliari).
- Distanza minima dai fabbricati, nelle parti che si fronteggiano, anche se non finestrate m. 10,00.

- Distanza minima dalla sede stradale m. 5,00.

**Art. 45 - Aree di nuova edificazione ad uso prevalentemente residenziale (ER)**

§1. Dette aree sono articolate e distinte in ER1, ER2 e ER3; ognuna di esse è individuata nelle tavole grafiche del R.U. con apposita campitura e indicazioni alfanumeriche. Le aree ER1 sono assimilate alle zone B del D.M. 1444/1968; le aree ER2 e ER3 sono assimilate alle zone C del D.M. 1444/1968.

In dette aree la destinazione d'uso è prevalentemente residenziale con unità abitative di *Su* non inferiore a mq. 70 con l'esclusione delle superfici non residenziali.

In dette aree sono ammesse funzioni connesse ed integrative della residenza quali uffici, ambulatori, attività commerciali di vicinato, esercizi commerciali per la somministrazione di alimenti e bevande, direzionali e artigianali di servizio alla persona, che non comportino inconvenienti per la residenza e purché sia rispettato il numero di alloggi previsto nell'area oggetto di intervento ai sensi delle disposizioni dell'Allegato n. 4, fino al raggiungimento del volume massimo consentito, nel rispetto della dotazione degli standard urbanistici di cui al D.M. 1444/68.

Sono consentite le seguenti tipologie edilizie:

- edifici uni e bifamiliari;
- edifici unifamiliari a schiera o in altre aggregazioni ad uno/due piani;
- edifici in linea.

§2. Nelle aree ER1 si opera con intervento edilizio diretto e previa stipula di convenzione, ove indicato nell'Allegato 4 delle presenti Disposizioni Normative, e come di seguito indicato:

- In un'unica soluzione per l'intera potenzialità di alloggi espressa dal R.U. da parte degli aventi titolo;
- In soluzioni frazionate di un alloggio per i detentori di una porzione dell'area ER1 non inferiore a mq. 560 di superficie fondiaria in conformità ai disposti dell'allegato 2 alle Disposizioni Normative del Piano Strutturale.

§3. Le aree ER2 sono individuate nelle UTOE n. 1, n. 2, n. 3, n. 4 e n. 5 ed elencate nell'Allegato n. 4 delle presenti Disposizioni Normative nel quale sono dettati i parametri urbanistici, i tipi di edilizi, le modalità d'intervento, le norme particolari e le eventuali prescrizioni.

In dette aree si opera con piano attuativo in conformità ai dettati della L.R. 03 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni.

La valutazione di funzionalità, anche ai fini della qualità urbanistica degli interventi previsti, è rimessa alla valutazione motivata del Comune.

§4. Nelle aree ER3 si opera con Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP) in conformità ai dettati della L.R. 03 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni.

§5. Nelle aree ER2 e ER3 soggette a piani attuativi devono essere previste e quindi realizzate le aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici, ai sensi del D.M. 1444/68, i cui valori minimi sono elevati come di seguito elencato:

- area a parcheggio 15 mq./abitante insediabile/mc. 100 abitante;
- area a verde pubblico 15 mq./abitante insediabile/mc. 100 abitante.

§6. I valori numerici di cui al comma precedente non vengono applicati ai piani attuativi già proposti alla data di adozione della presente disciplina normativa.

**TITOLO IV - SISTEMA FUNZIONALE INSEDIATIVO: SUB-SISTEMA INSEDIATIVO RECENTE E IN FORMAZIONE A PREVALENTE USO PRODUTTIVO**

**Art. 46 - Aree artigianali e industriali esistenti**

§1. Sono le aree urbane prevalentemente formatesi in seguito alle previsioni della strumentazione urbanistica vigente quali zone D.1.1. e D.1.2. Esse sono assimilate alle zone D del D.M.1444/1968.

§2. In dette aree sono consentiti, con intervento edilizio diretto, le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia; previa approvazione di piano attuativo è ammessa la ristrutturazione urbanistica, con opere di demolizione e ricostruzione a parità del volume esistente.

§3. Gli indici e parametri urbanistici da rispettare sono i seguenti:

- Iff. 3 mc/mq.
- Rc 40%
- H max m. 9,00
- Distanza dai confini e dalle strade m. 5,00 per edifici di altezza fino a m. 7,00
- Distanza dai confini e dalle strade m. 10,00 per edifici di altezza superiore a m. 7,00
- Distanza tra i fabbricati m. 10,00

§4. Ove i parametri urbanistici suddetti risultino interamente esauriti sono consentite, nel rispetto delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati, addizioni volumetriche una tantum dell'attività produttiva esistente alla data di adozione del R.U., per adeguamenti igienico sanitari e tecnologici dell'azienda stessa, nel rispetto dei seguenti valori:

- sul volume fino a mc. 1.000: 25%
- sul volume compreso tra mc. 1.001 e mc. 2.000: 15%
- sul volume compreso tra mc. 2.001 e mc. 10.000: 10%

§5. Le addizioni volumetriche di cui al comma 4 potranno essere eseguite anche in più interventi senza però superare la volumetria massima consentita e calcolata nei termini del suddetto comma.

§6. In dette aree è consentita:

- la realizzazione di uffici e mense aziendali a servizio dell'attività produttiva;
- la commercializzazione esclusivamente di prodotti della lavorazione aziendale.

§7. In dette aree sono vietate le attività a rischio di incidente rilevante di cui al D. Lgs. 334/99 e al D.M. 09.05.2001.

§8. In dette aree dovranno essere sempre utilizzate le tecnologie migliori per l'abbattimento massimo degli eventuali effetti inquinanti sull'ambiente (polveri, rumori, scarichi, ecc.) che dovrà essere certificato al momento della presentazione degli atti autorizzatori e verificato dagli organi competenti (U.S.L., A.R.P.A.T., ecc.).

#### **Art. 47 - Aree artigianali e industriali di nuova previsione**

§1. Sono le aree urbane individuate con apposita campitura nelle tavole del R.U; esse sono assimilate alle zone D del D.M.1444/1968 e sono di seguito elencate in relazione alle superfici fondiarie assegnate:

1. Area di Turchetto (Tav. 3, scala 1:5.000 e Tav. 3, scala 1:2.000):
  - modalità d'intervento: intervento diretto, convenzionato con obbligo di realizzazione di una nuova tratta di strada interna, di area a parcheggio e illuminazione pubblica;
  - Sf. mq. 4.840
2. Area di Gossi (Tav. 3, scala 1:5.000 e Tav. 4, scala 1:2.000):
  - modalità d'intervento: piano attuativo da convenzionare con obbligo di realizzazione di tratte di strada di accesso al lotto e di un'area a parcheggio, salvo verifiche dimensionali, con alberature e illuminazione pubblica.
  - Sf. mq. 2700
3. Area di Luciani (Tav. 2, scala 1:5.000 e Tav. 5, in scala 1:2.000):
  - modalità d'intervento: piano attuativo da convenzionare con obbligo di realizzazione di viabilità di accesso e parcheggi, salvo verifiche dimensionali, con alberature e illuminazione pubblica.
  - Sf. mq. 6.090
4. Area di Luciani (Tav. 2, scala 1:5.000 e Tav. 5, in scala 1:2.000):
  - modalità d'intervento: piano attuativo da convenzionare con obbligo di realizzazione di viabilità di accesso e parcheggi, salvo verifiche

- dimensionali, con alberature e illuminazione pubblica.
- Sf. mq. 12.820
- 5. Area di San Salvatore (Tav. 2, scala 1:5.000 e Tav. 5, scala 1:2.000):
  - modalità d'intervento: piano attuativo con obbligo di realizzazione di viabilità di accesso e area a parcheggio pubblico, salvo verifiche dimensionali, con alberature e illuminazione pubblica.
  - Sf. mq. 8.690
- 6. Area di San Salvatore (Tav. 2, scala 1:5.000 e Tav. 5, scala 1:2.000):
  - modalità d'intervento: intervento diretto convenzionato con obbligo di realizzazione dell'accesso al lotto e dei parcheggi necessari
  - Sf. mq. 1.340

§2. In dette aree sono consentiti, previa approvazione di piano attuativo, ove indicato, interventi di nuova edificazione a fini produttivi artigianali e industriali, nel rispetto dei parametri urbanistici di seguito riportati:

Iff.	3 mc/mq
Rc.	40%
H massima	m. 9,00
distanza dai confini e dalle strade	m. 10,00
distanza tra i fabbricati	m. 10,00

Il piano attuativo deve essere redatto in conformità ai dettati della L.R. 03 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni.

La valutazione di funzionalità, anche ai fini della qualità urbanistica degli interventi previsti, è rimessa alla valutazione motivata del Comune.

§3. In dette aree è consentita:

- la realizzazione di uffici e mense aziendali a servizio dell'attività produttiva;
- la commercializzazione esclusivamente di prodotti della lavorazione aziendale.

§4. In dette aree sono vietate le attività a rischio di incidente rilevante di cui al D. Lgs. 334/99 e al D.M. 09.05.2001.

§5. In dette aree dovranno essere sempre utilizzate le tecnologie migliori per l'abbattimento massimo degli eventuali effetti inquinanti sull'ambiente (polveri, rumori, scarichi, ecc.) che dovrà essere certificato al momento della presentazione degli atti autorizzatori e verificato dagli organi competenti (U.S.L., A.R.P.A.T., ecc.)

#### **Art. 48 - Aree a prevalente uso commerciale**

§1. Sono le aree urbane individuate con apposita campitura nelle tavole del R.U. e di seguito elencate in relazione alle superfici fondiariale e alle superfici utili assegnate:

##### *A. Area di Turchetto:*

destinazione d'uso: attività commerciali relative agli esercizi di vicinato, artigianato di servizio alla persona e somministrazione di alimenti e bevande;

- modalità d'intervento: piano attuativo con obbligo della realizzazione delle aree alberate, della viabilità di accesso e dei parcheggi, precisando che le superfici previste per le opere di urbanizzazione devono essere verificate in ragione delle destinazioni d'uso e delle superfici di vendita previste;
- Sf. mq. 4.600

Il piano attuativo deve essere redatto in conformità ai dettati della L.R. 03 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni.

La valutazione di funzionalità, anche ai fini della qualità urbanistica degli interventi previsti, è rimessa alla valutazione motivata del Comune.

##### *B. Area di San Salvatore*

- destinazione d'uso: esercizi commerciali di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande;
- modalità d'intervento: intervento diretto limitato al recupero delle superfici scoperte e del fabbricato esistente senza ampliamento di volume, con obbligo della realizzazione dell'area a parcheggio;

- Sf. mq. 1.460

**C. Area di San Giuseppe**

- destinazione d'uso: artigianato di servizio alla persona, esercizi commerciali di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande;
- modalità d'intervento: piano attuativo con obbligo della realizzazione delle aree alberate, della viabilità di accesso e dei parcheggi, precisando che le superfici previste per le opere di urbanizzazione devono essere verificate in ragione delle destinazioni d'uso e delle superfici di vendita previste;

- Sf. mq. 1670

Il piano attuativo deve essere redatto in conformità ai dettati della L.R. 03 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni.

La valutazione di funzionalità, anche ai fini della qualità urbanistica degli interventi previsti, è rimessa alla valutazione motivata del Comune.

§2. Per gli interventi di cui ai precedenti punti del §1., si devono rispettare i seguenti indici e parametri urbanistici:

Iff.	2,0 mc/mq
Rc.	50%
H massima	m. 7,00

**Art. 49 - Attività commerciali di vicinato e di somministrazione alimenti e bevande**

§1. Gli esercizi commerciali fino a 150 mq di superficie di vendita devono avere i seguenti requisiti:

- a. Parcheggi per la sosta stanziale come definiti dalla L. 122/89;
- b. Maggiorazione per parcheggio temporaneo e per i mezzi necessari alla movimentazione delle merci da collocare in zone idonee rispetto alla struttura di vendita in misura pari al 10% della superficie di vendita con un minimo non inferiore a mq. 15.
- c. Parcheggi per la sosta di relazione nella misura di 1 mq. per ogni mq di superficie di vendita. Detti parcheggi possono essere reperiti all'interno dell'edificio o nelle aree e edifici limitrofi che ne garantiscano l'uso pubblico nelle ore di apertura dei negozi a una distanza non superiore a m. 200 dal fabbricato stesso.

§2. Le attività di somministrazione di alimenti e bevande devono verificare tutti gli standard urbanistici e rispettare tutte le leggi ed i regolamenti vigenti in materia.

§3. Le disposizioni di cui al comma 1 non si applicano agli immobili esistenti con destinazione d'uso commerciale di vicinato, si applicano invece ai cambi di destinazione d'uso con o senza opere e agli interventi di frazionamento in più unità immobiliari ad uso commerciale.

§4. Secondo il disposto dell'art. 10, comma 3 delle Direttive per la programmazione urbanistica commerciale di cui alla L.R. 28/99 "Norme per la disciplina del Commercio in Sede Fissa in attuazione del D. Lgs. n. 114/98" il dimensionamento dei parcheggi può essere ridotto per il centro antico di Montecarlo, data la particolare conformazione del territorio comunale, purché venga dimostrato, con idonea documentazione, l'impossibilità di utilizzare aree di proprietà.

**TITOLO V - DISCIPLINA DELLA QUALITÀ DEGLI INSEDIAMENTI**

**Art. 50 - Disciplina della qualità degli insediamenti**

§1. Il R.U. individua quale obiettivo strategico l'incremento della qualità del patrimonio insediativo tenendo conto delle esigenze e delle dotazioni necessarie a riequilibrare gli insediamenti esistenti, qualificare i nuovi insediamenti previsti e gli interventi di trasformazione e di ristrutturazione urbanistica.

§2. Ai sensi dell'art. 4 del D.P.G.R. 09/02/2007 n. 2/R, l'ambito principale del territorio urbanizzato di Montecarlo è costituito da centri con bassa densità di abitanti e da ambiti rurali e, al fine di garantire la migliore organizzazione dei suddetti centri, nel rispetto

degli obiettivi e dei disposti del P.S., il presente R.U. considera, altresì, componenti essenziali per lo sviluppo e la qualità degli insediamenti:

- le opere per la difesa del suolo e la regimazione delle acque (di cui all'Allegato 1 delle presenti disposizioni normative);
- le opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 37, comma 5, della L.R. 01/2005 (di cui all'Allegato 5 delle presenti disposizioni normative);
- gli impianti di smaltimento delle acque reflue;
- l'abbattimento dell'inquinamento acustico di cui al P.C.A. del territorio comunale ;
- le opere e le infrastrutture per l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- i sistemi di trasporto per il migliore collegamento delle frazioni con il capoluogo.

§3. In particolare la qualità degli insediamenti si esprime attraverso le componenti di valutazione (elencate al successivo comma 4) che sono obbligatorie per la realizzazione di interventi soggetti alla redazione di piani attuativi e per le aree di risanamento e riqualificazione ambientale (di cui al precedente art. 29) e per le aree di recupero edilizio e urbanistico (di cui al precedente art. 44); dette componenti sono verificate dai progettisti e sono oggetto di esame e di espressione di parere da parte degli uffici competenti.

§4. Sono componenti di valutazione per la qualità degli insediamenti:

*Componenti della mobilità e della accessibilità*

- la previsione di aree a margine delle sedi stradali per la fermata di mezzi di trasporto pubblico;
- la dotazione di aree a parcheggio di uso pubblico, con manto di finitura permeabile, superiore ai minimi consentiti, alberate e illuminate con ricorso a energia solare;
- la dotazione di aree a parcheggio di uso privato superiore ai minimi consentiti, alberate;
- la dotazione di aree a parcheggio per disabili, nel rispetto delle superfici previste dalle disposizioni vigenti;
- la dotazione di marciapiedi e di opere per la delimitazione di aree adibite all'uso pedonale;
- la realizzazione di interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche (rampe, scale mobili, ascensori, ecc.);
- la dotazione di aree destinate all'uso della bicicletta.

*Componenti del sistema del verde*

- la conservazione di alberi di alto fusto segnalati;
- la dotazione di aree verdi, alberate, di uso pubblico in connessione ad altre aree di verde urbano vicine;
- la dotazione di aree verdi, alberate, di uso privato;
- l'impiego di pavimentazioni idonee alla crescita di tappeti erbosi nelle aree di uso pubblico e nelle aree ad uso privato.

*Componenti dell'arredo urbano*

- allestimenti utili alla fruizione di aree (strade, piazze, marciapiedi, ecc.) destinate ai veicoli e ai pedoni, concordati con il Comune ai fini della uniformità e continuità degli arredi;
- elementi della illuminazione pubblica concordati con il Comune ai fini della uniformità e continuità degli arredi;
- il decoro e la qualificazione esteriore degli edifici e in particolare delle soluzioni al piano terra degli edifici, affacciati su strade e aree di uso pubblico;
- il corretto uso della segnaletica di informazione e delle insegne commerciali;
- la realizzazione di isole ecologiche per la raccolta dei rifiuti;

*Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo*

- la dotazione di superfici permeabili di pertinenza superiori al 25% della superficie fondiaria;
- la dotazione di vasche di prima pioggia o altri accorgimenti per la ritenzione temporanea delle acque;
- accorgimenti per evitare il ristagno delle acque.

*Risparmio idrico*

- l'utilizzo di impianti e meccanismi atti al risparmio dell'acqua potabile quali: un contatore per ogni unità immobiliare, cassette di scarico dei vasi a doppio flusso, regolatori di pressione, rubinetti di erogazione a comando o dotati di altri accorgimenti atti a diminuirne la portata.

*Reti differenziate per la disponibilità e l'uso della risorsa idrica*

- la realizzazione di impianti di fognatura e depurazione separati per le acque piovane e le acque reflue.

*Smaltimento e riutilizzo delle acque reflue*

- recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione di orti e di giardini o per altri usi consentiti;
- il recupero delle acque di lavandini, docce e bagni, per l'utilizzo, previo trattamento, nelle cassette di scarico dei vasi.

*Contenimento energetico*

- il corretto orientamento degli edifici al fine di massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare;
- l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile quali, ad esempio, la tecnologia fotovoltaica, idroelettrica ed eolica.

*Componenti urbanistico edilizie*

I progetti devono:

- essere corredati da analisi storico urbanistica dell'area oggetto di intervento documentata da relazione illustrativa e riproduzioni grafiche e fotografiche attuali e d'epoca (se rinvenibili);
- utilizzare tipologie edilizie conformi alla storia dei luoghi e ai modelli esistenti nell'intorno dell'area di intervento;
- documentare con particolari costruttivi i riferimenti alle tecnologie tradizionali e di innovazione con particolare attenzione alla limitazione dei consumi energetici (es. tetti ventilati, utilizzo di energia solare, intonaci a cappotto, pareti ventilate, ecc.).

§5. Il regolamento edilizio comunale definisce lo standard minimo di qualità necessario; ne stabilisce i valori numerici ai fini della attribuzione di punteggi di merito; disciplina nel dettaglio l'uso delle suddette componenti.

**Art. 51 - Superamento delle barriere architettoniche**

§1. Oltre quanto già dettato al precedente art. 40 è altresì ammessa la ristrutturazione degli accessi agli edifici esistenti finalizzato al superamento delle barriere architettoniche per i disabili temporanei o permanenti.

Le installazioni eventualmente necessarie devono essere realizzate in forme amovibili e con soluzioni tali da non contrastare con l'impianto tipologico e distributivo degli edifici e senza arrecare pregiudizio all'estetica dei fronti dei fabbricati stessi.

§2. E' sempre consentita l'installazione di ascensori e piattaforme all'interno di fabbricati. All'esterno dei fabbricati è consentita l'installazione di ascensori e piattaforme solo per soddisfare esigenze dei disabili qualora sia dimostrata l'impossibilità o la difficoltà dell'inserimento all'interno.

Tali interventi dovranno essere realizzati:

- a) con strutture in muratura e copertura organicamente correlati ai caratteri architettonici del fabbricato esistente;
- b) con elementi a vista in vetro e struttura in acciaio;
- c) nel rispetto delle distanze minime stabilite dal Codice Civile.

§3. Per gli edifici pubblici e privati aperti al pubblico soggetti ai vincoli di cui al D. Lgs n. 42/04, qualora le relative autorizzazioni non possano venire concesse, per il mancato rilascio del nulla osta da parte delle autorità competenti alla tutela del vincolo, la conformità alle norme vigenti in materia di accessibilità e di superamento delle barriere architettoniche può essere realizzata con opere provvisoriale, come definite dall'art. 7 del D.P.R. 07/01/1956, n. 164, sulle quali sia stata acquisita l'approvazione delle predette autorità.

§4. La progettazione delle superfici orizzontale nello spazio urbano deve prendere in considerazione l'intero sistema costituito dalla carreggiata stradale, dai marciapiedi o percorsi pedonali a livello e dagli attraversamenti, considerando tutti i movimenti che la persona con disabilità può compiere, parallelamente all'asse stradale o trasversalmente allo stesso. Devono, inoltre, essere valutati i diversi modi in cui l'individuo si sposta lungo i percorsi, a piedi (camminando o su una sedia a ruote), con autovettura, come passeggero su mezzi di trasporto pubblico. Si applicano a questo proposito le norme dettate dal D.M.236/89 e dal D.P.R. 503/96.

§5. I percorsi pedonali devono essere accessibili e conformi alle esigenze di chiunque vi transiti, per sviluppo, dimensioni e caratteristiche della pavimentazione.

§6. Si richiamano inoltre le norme di cui al precedente art. 50.

## **PARTE QUINTA - NORME RELATIVE ALLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'**

### **TITOLO I - SISTEMA FUNZIONALE INFRASTRUTTURALE: SUB-SISTEMA DELLA VIABILITÀ STORICA**

#### **Art. 52 - Strade comunali minori, strade vicinali, sentieri**

§1. Il sub-sistema della viabilità storica è costituito da strade comunali, strade vicinali e sentieri. La viabilità storica è rilevante quale collegamento prettamente pedonale e ciclabile tra i diversi episodi storici diffusi sul territorio, nonché con le risorse naturali e le relative emergenze; riveste inoltre un ruolo funzionale legato all'attività agricola, garantendo una capillare percorribilità del territorio al di fuori dei centri abitati, e costituisce:

- a) una importante rete escursionistica per una fruibilità turistica del territorio attraverso sentieri-natura, itinerari di valore storico, piste per cavalli e mountain bike;
- b) una griglia infrastrutturale di livello inferiore, soprattutto destinata a mezzi agricoli, indispensabile per lo sviluppo delle attività agricole.

§2. Ai fini del coordinamento e della corretta attuazione degli interventi è attuato uno specifico piano di settore, atto a:

- a) conservare e riqualificare i tracciati viari esistenti, nel rispetto delle peculiarità originarie, in vista di uno sviluppo della fruizione turistico escursionistica del territorio e delle attività agricole;
- b) ripristinare, dove necessario, gli elementi costitutivi mancanti nel rispetto delle originarie caratteristiche costruttive e del mantenimento delle tipologie storiche quali, ad esempio: le pavimentazioni in pietra, e tutti i manufatti a corredo della viabilità, le siepi e le alberature;
- c) definire la disciplina per gli interventi che mirano ad aumentare la fruibilità turistica (punti panoramici, aree di sosta attrezzate, *totem* informativi, etc.).

§3. Le principali strade di interesse storico paesaggistico sono:

- via Benevici;
- via dei Macelli.

### **TITOLO II - SISTEMA FUNZIONALE INFRASTRUTTURALE: SUB-SISTEMA DELLA VIABILITÀ DI ORDINE SUPERIORE**

#### **Art. 53 - Infrastrutture viarie esistenti**

§1. La maglia viaria di ordine superiore, esistente, conserva la sua matrice storica e, sostanzialmente, il suo assetto antico integrato da pochi interventi moderni. Il sub-sistema si articola in varie tratte stradali che dalle pendici collinari più alte scendono verso le zone pianeggianti e si connettono con le strade di livello regionale e nazionale e con il sistema autostradale.

Le principali infrastrutture viarie esistenti che interessano il territorio di Montecarlo, sono individuate nella cartografia in scala 1:10.000 del P.S. (*Sistema funzionale: infrastrutture attrezzature e servizi esistenti*) e sono costituite da:

1. viabilità provinciale:
  - S.P. n° 33 Montecarlo - S. Salvatore;
  - S.P. n° 4 Mammianese nord;
  - S.P. n° 4 Mammianese sud;
  - S.P. n° 31 di Montecarlo;
  - S.P. n° 3 Lucchese - Romana;
2. viabilità comunale:
  - le strade comunali sono quelle appositamente classificate con deliberazioni del C.C. n. 29 del 31/07/2003 e con delib. n. 45 del 27/11/2008; sono altresì comprese

eventuali successive modifiche e integrazioni alle suddette classificazioni.

§2. Le strade di cui al precedente comma 1 punti 1 e 2 devono essere oggetto di specifico piano di settore volto a:

- a) prevedere il recupero funzionale del sistema viario esistente nel territorio extraurbano, tramite:
  - il riordino degli accessi privati esistenti;
  - la riduzione degli innesti diretti;
  - la sicurezza delle infrastrutture esistenti;
- b) la realizzazione dei nuovi collegamenti urbani tra la viabilità di ordine superiore e la viabilità minore esistente;
- c) migliorare i tracciati delle strade che servono i numerosi nuclei periferici (con rettifiche di tracciato, ampliamenti delle sedi stradali e modifiche dei raggi di curvatura più stretti), secondo i seguenti criteri:
  - 1) preferire i tracciati non rettilinei, ma aderenti all'andamento della morfologia collinare;
  - 2) indicare sezioni stradali contenute, con apposite piazzole alberate per fermate di servizi di trasporto pubblico, auto private e altri servizi;
  - 3) realizzare piazzole attrezzate nei punti panoramici del tracciato stradale;
  - 4) intervenire con l'uso di materiali congrui con la storia e la qualità architettonica dei luoghi;
  - 5) usare alberature e arbusti tipici della zona;
  - 6) nei nuclei storici e nelle strade di origine campestre, evitare l'uso dei manti di finitura a base bituminosa e favorire l'uso di altri materiali (lapidei, conglomerati a base di terra, ecc.) più idonei ad un miglior inserimento ambientale;
  - 7) predisporre adeguati impianti di illuminazione pubblica;
  - 8) predisporre opere di arredo urbano (sedute, cartelli indicatori, ecc).
  - 9) prescrivere le analisi e le indagini necessarie per la migliore attuazione degli interventi;
  - 10) vietare il consumo dei beni naturali quali: boschi di latifoglie, vegetazione ripariale, aree coltivate e adottare idonee sistemazioni arbustive e di alberature al fine di ridurre l'impatto visivo e l'inquinamento da rumore.
  - 11) adottare gli opportuni accorgimenti per non compromettere gli ecosistemi faunistici, predisponendo eventuali "corridoi ecologici".
  - 12) adottare gli opportuni accorgimenti per non compromettere gli ecosistemi acquatici;
- d) prevedere aree per la localizzazione di distributori di carburanti.

§3. Nell'area individuata nelle tavole grafiche del R.U. con l'indicazione alfanumerica RT1 gli accessi delle strade comunali alla strada provinciale devono essere oggetto di intese normative e progettuali con la Provincia di Lucca e i Comuni confinanti al fine realizzare soluzioni più sicure e agevoli ai fini della fluidità e sicurezza della mobilità su gomma.

§4. Nell'area individuata nelle tavole grafiche del R.U. con l'indicazione alfanumerica RT2, le Vie Traverse di Gossi e il loro raccordo con la strada provinciale, devono essere oggetto di intese normative e progettuali con la provincia di Lucca e i Comuni confinanti per realizzare la migliore soluzione atta ad evitare le immissioni ripetute sulla via provinciale.

§5. Nella frazione di San Salvatore, il tratto urbano della via Mammianese che sottopassa la linea ferroviaria Firenze Lucca Viareggio, deve essere oggetto di rettifica e allargamento (con conseguenti opere edili e strutturali al ponte della ferrovia) al fine dell'adeguamento della sezione stradale al normale traffico veicolare e per consentire la realizzazione di un percorso pedonale sicuro.

§6. Per le strade di cui al precedente comma 1 punto 3 valgono le disposizioni di cui all'allegato 3 delle presenti disposizioni normative.

#### **Art. 54 - Tratti stradali urbani di nuova previsione**

§1. Le aree destinate alla realizzazione di nuovi tratti stradali urbani, o per l'ampliamento di quelli esistenti, devono essere oggetto di attenta e qualificata progettazione sia in relazione al corretto dimensionamento delle stesse, sia in rapporto all'immagine del nuovo paesaggio urbano ad esse affidato.

§2. Nelle tavole grafiche del R.U. sono previste alberature lungo le strade; dette alberature devono essere realizzate in conformità al piano di settore del verde di cui all'art. 67. Nelle more della sua redazione ed approvazione si applicano i disposti di cui al successivo art. 61.

§3. Ai margini delle nuove strade previste fuori della carreggiata, dovranno essere realizzate piazzole per le fermate dei mezzi pubblici e per l'eventuale collocazione di contenitori per la raccolta dei rifiuti, con idonee sistemazione a verde.

### **TITOLO III - SISTEMA FUNZIONALE INFRASTRUTTURALE: SUB-SISTEMA FERROVIARIO**

#### **Art. 55 - Aree ed edifici della linea ferroviaria Firenze-Lucca-Viareggio**

§1. La linea ferroviaria Firenze-Lucca-Viareggio, che lambisce il territorio comunale, costituisce una infrastruttura di livello superiore per la quale è stato stipulato un protocollo d'intesa tra la Regione Toscana, la Provincia di Lucca, la Rete Ferroviaria Italiana e i Comuni toccati dal percorso della suddetta linea ed è stato istituito un tavolo tecnico al fine di definire, tra i vari interventi:

- a. il ruolo di collegamento metropolitano della linea Firenze-Lucca-Viareggio;
- b. la progettazione preliminare per il raddoppio della tratta Lucca-Pistoia.

§2. Conformemente al suddetto protocollo d'intesa il Comune di Montecarlo s'impegna alla collaborazione per la definizione della progettazione e ad adeguare (se necessario) i propri strumenti urbanistici. In attesa delle determinazioni conseguenti è previsto, il recupero edilizio, tramite intervento diretto, dei manufatti, degli edifici e delle attrezzature ferroviarie, con eventuale destinazione ad uso pubblico connessi alle necessità della protezione civile, di uso commerciale, di informazione turistica.

§3. Le superfici a parcheggio a servizio delle suddette aree ed edifici devono essere adeguatamente dimensionate, nel rispetto delle disposizioni vigenti.

## PARTE SESTA - NORME RELATIVE ALLE ATTREZZATURE E AI SERVIZI

### **Art. 56 - Attrezzature e servizi di interesse comunale e sovracomunale**

§1. Le attrezzature collettive e le infrastrutture puntuali, esistenti e previste, costituiscono elementi di particolare valore per l'equilibrio funzionale del territorio comunale e sono articolate come di seguito elencato; esse sono assimilate alle zone F del D.M.1444/1968.

§2. Le principali attrezzature di interesse comunale esistenti sono:

- le sedi dell'amministrazione comunale;
- il Teatro Comunale dei Assicurati,
- le sedi e aree destinate all'istruzione,
- le sedi di biblioteche pubbliche;
- le attrezzature e servizi di interesse collettivo, per la fruizione comune e per la residenza pubblica;
- le aree destinate alle attrezzature parrocchiali e alla vita spirituale;
- l'area cimiteriale di Montecarlo;
- le aree a verde pubblico;
- le aree per impianti sportivi;
- le aree degli impianti dell'acquedotto;
- le aree degli impianti di depurazione.

§3. Le principali attrezzature di interesse sovracomunale esistenti sono:

- il centro sociosanitario di Turchetto;
- la stazione ferroviaria di S. Salvatore.

§4. Il R.U. prevede:

- il mantenimento di tutte le attrezzature e servizi esistenti;
- l'eventuale loro ampliamento;
- la destinazione ad uso di attrezzature sportive, parcheggi ed altre funzioni di uso pubblico delle aree di proprietà comunale poste a San Salvatore, lungo il lato orientale della S.P. n. 31;
- la nuova dotazione di attrezzature e servizi previsti nelle tavole grafiche del R.U. e dimensionate come di seguito indicato e come riportato nelle schede relative alle singole UTOE;
  - *Area n. 1*, posta a valle della via Carlo IV, di superficie pari a circa mq. 7.420; sono previste le seguenti destinazioni d'uso:  
Parcheggio pubblico alberato, area a verde pubblico, eventuali servizi igienici di uso collettivo da inserire nelle aree a verde e realizzati in maniera tale da non interferire con le visuali dagli edifici prospicienti e dalla viabilità pubblica.
  - *Area n. 2*, in località La Fornace, di superficie pari a circa mq.15.000; è prevista la destinazione d'uso ad attrezzature e servizi quali attività sociali e assistenziali, che possono comprendere ambulatori medici, centro diurno per anziani e disabili, attrezzature sportive e verde di uso pubblico, con le seguenti indicazioni e prescrizioni:
    - E' consentita, previa approvazione di piano attuativo, la ristrutturazione urbanistica del fabbricato esistente con sistemazione globale dell'area, che deve essere dotata di idoneo parcheggio alberato, appositamente dimensionato.
  - *Area n. 3*, in località La Fornace, di superficie pari a circa mq.12.000; sono previste le seguenti destinazioni d'uso:  
Attrezzature e servizi ad uso del Comune di Montecarlo, con le seguenti indicazioni e prescrizioni:
    - E' consentita, previa approvazione di progetto esecutivo, ai sensi della L. 109/94 e successive e modifiche e integrazioni, la costruzione di attrezzature di volumetria dimensionata alle esigenze funzionali dell'intervento, nei termini della normativa vigente, purché con altezza non superiore a m. 7,00 e

- rapporto di copertura non superiore al 30%.
- L'area deve essere dotata di idoneo parcheggio alberato, appositamente dimensionato.
  - *Area n. 4*, in località La Fornace, di superficie pari a circa mq. 8.760; sono previste le seguenti destinazioni d'uso:  
Attrezzature e servizi a carattere temporaneo, parcheggio, "luna park", spettacoli teatrali e musicali all'aperto, festivals. Possono essere realizzati eventuali servizi igienici di uso collettivo da inserire nelle aree a verde e realizzati in maniera tale da non interferire con le visuali dagli edifici prospicienti il centro antico di Montecarlo e dalla viabilità pubblica.  
E' prescritta la sistemazione con alberi di alto fusto lungo il bordo orientale e meridionale dell'area.
  - *Area n. 5* in località San Giuseppe, di superficie pari a circa mq. 12.830; sono previste le seguenti destinazioni d'uso:  
Attrezzature collettive di uso pubblico anche a corredo del plesso scolastico esistente, la cui realizzazione è soggetta ad approvazione di progetto esecutivo di iniziativa comunale, ai sensi della L. 109/94 e successive e modifiche e integrazioni, di volumetria dimensionata alle esigenze funzionali dell'intervento, nei termini della normativa vigente, purché con altezza non superiore ai fabbricati limitrofi.
  - *Area n. 6* in località Corte Micheloni, di superficie pari a circa mq. 1.610; sono previste le seguenti destinazioni d'uso:  
Attrezzature collettive di uso pubblico e verde pubblico, soggette ad approvazione di progetto esecutivo di iniziativa comunale ai sensi della L. 109/94 e successive e modifiche e integrazioni.
  - *Area n. 7* in località Turchetto, di superficie pari a circa mq. 3.650; sono previste le seguenti destinazioni d'uso:  
Attrezzature collettive di uso pubblico e verde pubblico, attività della vita culturale e spirituale, attrezzature sportive all'aperto.  
E' consentita, previa approvazione di piano attuativo, la costruzione di nuovi edifici per una volumetria non superiore a mc. 2.500 e una altezza non superiore a m. 7,50. L'area sarà dotata di idoneo parcheggio alberato, oltre quella prevista ad uso pubblico, indicata nelle tavole grafiche del R.U..
  - *Area n. 8*, in località San Salvatore, di superficie pari a circa mq. 550; sono previste le seguenti destinazioni d'uso:  
nell'antico oratorio esistente al centro della frazione è ammesso esclusivamente l'uso a sala polivalente per attività collettive pubbliche
  - Per l'edificio esistente in Via dei Macelli sono previste:
    - attrezzature e servizi di interesse collettivo, per la fruizione comune e per la residenza pubblica.  
E' consentita la ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente con sopraelevazione del tetto fino ad un'altezza massima di m. 6,30.  
L'area dovrà mantenere la sua caratteristica ambientale, saranno consentite solo limitate variazioni altimetriche per facilitare l'accesso ai manufatti presenti; pavimentazione esterna limitata a marciapiedi e aree di accesso in ghiaia, acciottolato o cotto; dovranno essere mantenute le alberature esistenti o in caso di espanto dovranno essere riposizionate; potranno essere realizzate recinzioni in pali di ferro o legno e rete metallica non plastificata o staccionate in legno con altezza massima di m. 1,20.

§5. Per le aree e gli edifici destinate ad attrezzature e servizi si opera con intervento diretto, ove non diversamente prescritto, previa stipula di convenzione o atto di asservimento o di regolamento d'uso attraverso i quali sia garantita la permanenza e l'efficacia del servizio e/o dell'attività prestata. Per dette attrezzature e servizi si richiamano:

- le disposizioni specifiche in materia;

- il rispetto dell'altezza dei fabbricati che non deve essere superiore a quella degli edifici circostanti;
- il rispetto del contesto ambientale, sia nell'uso dei materiali, che nella sistemazione delle aree di pertinenza.

§6. Per le attrezzature e i servizi che hanno sede in edifici di interesse storico artistico, individuati nelle tavole grafiche del R.U. con apposita campitura, si richiamano le norme del restauro e risanamento conservativo di cui alle disposizioni regionali e statali vigenti.

§7. Il soddisfacimento degli standards è verificato a livello comunale generale e con riferimento alle singole UTOE.

#### **Art. 57 - Verde urbano**

§1. Il verde urbano è costituito dall'insieme delle componenti vegetali interne e limitrofe al perimetro delle aree urbane, siano esse pubbliche o private, che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico e sono indispensabili a compensare le emissioni di anidride carbonica.

§2. Al fine di definire i vari interventi necessari a soddisfare il fabbisogno di verde urbano il Comune provvede a redigere un piano di settore del verde che tiene conto delle indicazioni del R.U.; detto piano è redatto in conformità ai disposti dell'art. 12, comma 2 del DPGR 09.02.2007 n. 2/R. Nelle more della redazione del suddetto piano si applicano i disposti di cui al successivo comma 3, punti 1-4.

§3. Nelle aree incluse nel perimetro dei centri abitati sono previste:

2. la conservazione delle risorse naturali costituite dalle alberature esistenti o il loro reintegro;
3. le dotazioni di spazi verdi interni agli insediamenti e le fasce alberate di connessione con le aree di verde urbano più vicine;
4. la realizzazione di strade e viali corredati da alberature di alto fusto;
5. l'impiego di pavimentazioni idonee alla crescita di tappeti erbosi per gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, a parcheggi, alla viabilità pedonale e ciclabile.

#### **Art. 58 - Verde di connettività urbana**

§1. Il verde di connettività urbana è costituito dalle aree inedificate di uso pubblico e privato interno ai centri abitati; dette aree hanno la funzione di mantenere o stabilire nuovi collegamenti tra le aree verdi presenti o previste dal R.U. Ne fanno parte in particolare:

- Gli spazi verdi adiacenti ai corsi d'acqua;
- I percorsi pedonali e le piste ciclabili esistenti e previste, caratterizzati dalla presenza di verde e di alberi.
- Il verde e le alberature adiacenti alle strade e nei parcheggi.
- Gli orti urbani.
- Le aree verdi di quartiere e le piccole aree a verde di uso pubblico dei centri periferici.
- Gli alberi monumentali, i giardini storici e le sistemazioni a verde di interesse storico, artistico e antropologico, individuati nelle tavole grafiche del R.U.

Nella realizzazione parcheggi alberati devono essere rispettati i seguenti parametri:

- densità minima delle alberature pari a 1 albero ogni 10 posti auto;
- i relativi sestri di impianto non devono essere inferiori a m 6-10;
- lo spazio minimo mantenuto a suolo permeabile deve essere di larghezza della cortina a verde, variabile da m. 2,50 a un minimo di m. 1,20, in rapporto alla dimensione dell'alberatura prevista;
- lo spazio permeabile di cui al punto precedente deve essere mantenuto a prato o rivestito da macchie arbustive e/o tappezzanti;
- è ammesso l'impianto di alberature nei parcheggi a sestri di impianto minori solo in caso di utilizzo di specie secondarie impiantate tra le specie di grandi o medie dimensioni. In tal caso le specie sopra elencate devono essere poste ad una distanza

minima come sopra indicata e intercalate da una pianta secondaria avente lo scopo di accelerare e migliorare la crescita delle piante principali. Le piante secondarie devono essere eliminate successivamente;

- al fine della sicurezza del transito dei pedoni è consentito prevedere intorno al fusto delle alberature griglie in ghisa o in altro materiale complanari alla pavimentazione delle aree.

Per i viali alberati valgono le stesse prescrizioni riguardanti le caratteristiche e dimensioni minime elencate per i parcheggi.

§7. Nelle alberature stradali deve essere rispettata una distanza minima tra i filari alberati di m. 10,00 per gli alberi di grandi dimensioni; di m. 6 per gli alberi di medie dimensioni e m. 4 per gli alberi di piccole dimensioni.

#### **Art. 59 - Verde attrezzato**

§1. Il verde attrezzato è costituito dalle aree adibite a verde pubblico dotate di:

- a) infrastrutture per le attività sportive e del tempo libero;
- b) allestimenti fissi per spettacoli all'aperto permanenti o temporanei;
- c) infrastrutture per l'intrattenimento e il gioco.

#### **Art. 60 - Verde privato**

§1. Le aree a verde privato che ricadono all'interno delle UTOE sono costituite da orti o aree con residui di lavorazioni agricole e sono indicate con apposita campitura nelle tavole grafiche del R.U.; in dette aree sono ammessi interventi di coltivazione agricola, orti, giardini e piscine private; è vietata la costruzione di manufatti anche ad uso precario e la costruzione di serre; è vietato ammassare materiali di qualunque tipo.

#### **Art. 61 - Aree a verde pubblico**

§1. Nelle more della redazione di un piano di Settore del verde il R.U. individua le seguenti tipologie di verde pubblico che devono essere conservati:

- Giardini pubblici e parchi gioco;
- Viali e parcheggi alberati;

Lungo le strade comunali e vicinali possono essere piantati cipressi, pioppi, tigli.

§3. I *giardini pubblici e i parchi gioco* sono costituiti da aree a verde di superficie ridotta, spesso interclusi nel tessuto urbano. Per essi valgono le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- prevedere l'inserimento di alberi, arbusti e piante erbacee di specie autoctone.

#### **§4. *Viali e parcheggi alberati***

Nella realizzazione parcheggi alberati devono essere rispettati i seguenti parametri:

- densità minima delle alberature pari a 1 albero ogni 5 posti auto;
- i relativi sestri di impianto non devono essere inferiori a m. 6-10;
- lo spazio minimo mantenuto a suolo permeabile deve essere di larghezza della cortina a verde variabile da m. 2,50 a un minimo di m. 1,20 in rapporto alla dimensione dell'alberatura prevista;
- lo spazio permeabile di cui al punto precedente deve essere mantenuto a prato o rivestito da macchie arbustive e/o tappezzanti;
- E' ammesso l'impianto di alberature nei parcheggi a sestri di impianto minori solo in caso di utilizzo di specie secondarie impiantate tra le specie di grandi o medie dimensioni. In tal caso le specie sopra elencate devono essere poste ad una distanza minima come sopra indicata e intercalate da una pianta secondaria avente lo scopo di accelerare e migliorare la crescita delle piante principali. Le piante secondarie devono essere eliminate successivamente.

Per i viali alberati valgono le stesse prescrizioni riguardanti le caratteristiche e dimensioni minime elencate per i parcheggi.

Nelle alberature stradali deve essere rispettata una distanza minima tra edifici e filare alberato di m. 10,00 per gli alberi di grandi dimensioni, m. 6 per gli alberi di medie dimensioni e m. 4 per gli alberi di piccole dimensioni, fatte salve le norme del Codice

della Strada.

**Art. 62- Aree per parcheggio di autoveicoli e verde pubblico**

§1. Le aree a parcheggio di autoveicoli sono le aree esistenti o previste, secondo le indicazioni delle tavole grafiche del R.U., utilizzabili per il parcheggio di autoveicoli, per banchine pedonali, airole e quanto effettivamente funzionale all'area di parcheggio.

§2. Nelle aree a parcheggio pubblico e privato di nuova previsione gli stalli di sosta devono essere realizzati interponendo fasce di verde alberato; nei piani attuativi devono essere previste e quindi realizzate le aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/68 i cui valori minimi sono elevati come di seguito elencato:

- area a parcheggio                    15 mq./abitante insediabile/mc. 100 abitante
- area a verde pubblico            15mq./abitante insediabile/mc. 100 abitante

§3. Dette aree devono essere dotate di percorsi pedonali accessibili a persone disabili nei termini della legislazione vigente.

## **PARTE SETTIMA - NORME PER LA REDAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI E DEI PIANI DI SETTORE**

### **Art. 63 - Caratteri dei Piani Attuativi**

§1. I Piani Attuativi, già indicati al precedente art. 8, sono atti di governo del territorio approvati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 69 della L.R. 01/2005.

§2. I Piani Attuativi devono rispettare le destinazioni d'uso, gli indici e i parametri urbanistico edilizi, le indicazioni e prescrizioni date per ogni UTOE e devono essere corredati dalla valutazione integrata degli interventi di trasformazione previsti, salvo nei casi indicati all'art. 6 e sono oggetto di monitoraggio annuale. I piani attuativi devono verificare i criteri dettati per la qualità degli insediamenti che si esprime attraverso le componenti di valutazione (elencate al precedente art. 50).

§3. I piani attuativi possono variare disposizioni e previsioni del R.U.; in tal caso devono essere adottati e approvati contestualmente quali varianti al R.U. medesimo.

### **Art. 64 - Elaborati dei Piani Attuativi**

§1. *Piani Attuativi di iniziativa pubblica.*

I piani attuativi di iniziativa pubblica, quali Piani Particolareggiati (P.P.), Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.), devono contenere:

- la descrizione delle opere da eseguirsi con evidenziazione delle modifiche qualitative e quantitative prodotte all'ambiente, con particolare attenzione a opere incidenti sull'assetto del suolo, dell'acqua, sul patrimonio culturale preesistente, sui fattori socio economici dell'area;
- la descrizione e quantificazione delle misure previste per ridurre, compensare o eliminare gli eventuali effetti negativi sull'ambiente sia durante la realizzazione degli interventi che dopo la loro esecuzione per la gestione delle opere stesse;
- relazione geologica e analisi geotecnica del terreno;
- documentazione fotografica dell'area e degli edifici interessati e indicazione planimetrica dei punti di vista fotografici;
- la rete viaria suddivisa in percorsi carrabili e pedonali, con specifica dei materiali e degli accorgimenti progettuali;
- le aree destinate alla sosta e al parcheggio pubblico e privato con specifica dei materiali e degli accorgimenti progettuali;
- le aree destinate alle attrezzature pubbliche;
- le aree destinate a verde, con specifica delle essenze vegetali;
- la previsione delle opere di urbanizzazione (rete idrica, fognatura, rete telefonica, distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione, verde attrezzato);
- l'individuazione delle aree edificabili e l'ingombro planialtimetrico degli edifici previsti;
- l'indicazione planimetrica delle aree da vincolare o da espropriare o da acquisire al patrimonio pubblico, corredate dai rispettivi elenchi catastali, dai costi di esproprio secondo le vigenti disposizioni;
- la previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione del Piano;
- la relazione illustrativa dei criteri progettuali adottati, dei tempi e le priorità per la realizzazione del Piano;
- gli elaborati grafici in scala 1:500 per le aree, in scala 1:200 per gli edifici.

§2. *Piani Attuativi di iniziativa privata*

I piani attuativi, di iniziativa privata, si distinguono in Piani di Lottizzazione (P.d.L.) e in Piani di Recupero (P.d.R.).

2.1. I P.d.L. precisano e dettagliano gli interventi relativi ad opere di urbanizzazione e gli interventi edificatori in una determinata area e devono contenere:

- le elaborazioni di cui al precedente §1;
- apposito atto di convenzione che regola obblighi e diritti dei richiedenti nei

confronti della Amministrazione Comunale; tale atto sarà trascritto nei registri immobiliari a cura e spese dei richiedenti ad avvenuta approvazione del Piano. La convenzione deve prevedere:

- la cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria da cedere al Comune e di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
- l'impegno a realizzare il sistema delle alberature lungo le strade, i percorsi e le aree a verde ove previste dal R.U.;
- la corresponsione della quota di contributo per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura stabilita dal regolamento comunale;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

2.2. I P.d.R. disciplinano: il recupero di immobili; di complessi edilizi; di isolati urbani; gli interventi di ristrutturazione urbanistica; le aree di degrado geofisico che comportano anche ricostruzione di immobili. I P.d.R. devono contenere:

- le elaborazioni di cui al precedente §1;
- gli interventi ammessi per ogni edificio sulla base della classificazione degli edifici;
- gli eventuali edifici e/o aree riservate ad attrezzature o impianti di interesse pubblico;
- gli edifici o parti di essi eventualmente destinati alla demolizione;
- le Unità Minime d'Intervento (U.M.I.);
- la realizzazione delle alberature lungo le strade, i percorsi e le aree a verde ove previste dal R.U.;
- le modalità, i tempi di attuazione, le finalità e le destinazioni d'uso degli interventi previsti, le convenzioni per la loro attuazione;
- gli interventi da attuarsi da parte dei privati e quelli eventuali da attuarsi da parte del Comune;
- le modalità sostitutive da parte del Comune nel caso di inadempienza dei privati.

#### **Art. 65 - Lottizzazioni d'ufficio**

§1. Il Sindaco ha facoltà di invitare i proprietari delle aree soggette a Piani di Lottizzazione (P.d.L.) a presentare, entro il termine stabilito dal Comune, un progetto di lottizzazione delle aree stesse, anche per evitare la decadenza delle previsioni di cui ai precedenti art. 1 §4, punto 5, e art. 3, §2. Se i proprietari non aderiscono all'invito, il Sindaco può prendere l'iniziativa per la compilazione d'ufficio ai sensi della L. 1150/1942, della L. 765/1967 e delle successive disposizioni regionali.

§2. Il P.d.L., compilato d'ufficio, una volta approvato, è notificato in via amministrativa ai proprietari delle aree comprese nel piano con invito a dichiarare, entro trenta giorni dalla notifica, l'accettazione e la volontà di attuarlo. Le spese di progettazione per i P.d.L. compilati d'ufficio sono a carico dei proprietari. Nel caso che i proprietari non dichiarino di accettare ed attuare il P.d.L., il Comune ha facoltà di procedere all'espropriazione delle aree.

§3. Le disposizioni di cui ai precedenti commi sono applicabili anche nel caso in cui i proprietari, pur avendo dichiarato di aderire, non presentino il P.d.L. nel termine assegnato o lo presentino incompleto, oppure lo presentino con prescrizioni difformi rispetto alle norme del R.U.

#### **Art. 66 - Opere di urbanizzazione ed esecuzione delle stesse da parte dei privati**

§1. Le opere di urbanizzazione si dividono in opere di urbanizzazione primaria e opere di urbanizzazione secondaria e si distinguono dalle opere per gli allacciamenti, come indicato ai successivi commi.

§2. Sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade residenziali, le piazze, le piste pedonali e ciclabili;

- le superfici destinate alla sosta e al parcheggio,
- la rete idrica,
- le fognature;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica,
- la rete di distribuzione del gas,
- la rete telefonica,
- la illuminazione pubblica,
- le superfici per il verde attrezzato.

§3. Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- gli asili nido,
- le scuole materne,
- le scuole dell'obbligo,
- i mercati di quartiere,
- gli uffici comunali;
- le chiese e gli altri edifici per i servizi religiosi;
- i centri sociali,
- le attrezzature culturali,
- le attrezzature sanitarie,
- le residenze per anziani;
- gli impianti di potabilizzazione e depurazione delle acque e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- le aree verdi di quartiere;
- le strutture con funzioni di centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca, in aree a destinazione produttiva.

§4. Nel caso di nuova edificazione il rilascio della concessione edilizia è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione oppure alla disponibilità dei richiedenti alla loro realizzazione; le opere di urbanizzazione primaria potranno essere realizzate anche a scomputo degli oneri accessori.

§5. Ove l'intervento edilizio comporti l'esecuzione di opere di urbanizzazione di interesse pubblico da parte dei privati, il rilascio della concessione edilizia è subordinato alle seguenti procedure:

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

§6. Sono opere per gli allacciamenti ai pubblici servizi:

- i condotti di fognatura,
- i condotti di adduzione idrica,
- i condotti del gas,
- i condotti dell'energia elettrica,
- le attrezzature viarie e i collegamenti con le strade urbane e con le aree già urbanizzate.

Per dette opere non può essere richiesto lo scomputo dei contributi concessori.

## **Art. 67 - Piani di Settore**

§1. I Piani di Settore di cui al precedente art. 8, anche ove non dovuti per legge, ma utili ai fini della migliore gestione del territorio, devono contenere le elaborazioni di seguito indicate.

§2. *Piano del Verde*

1. Il piano del Verde detta disposizioni volte ad innalzare il livello qualitativo delle aree a verde, pubbliche e private, esistenti entro il limite dei centri abitati; dette

disposizioni integrano quelle del R.U.

2. Il piano del Verde è redatto dal Comune secondo gli indirizzi del D.P.G.R. 09/02/2007 n. 2/R; le disposizioni del piano del Verde si applicano nella redazione dei Piani Attuativi; nella progettazione di aree in cui sono specificamente previste sistemazioni a verde; nella riqualificazione di ambiti viari urbani dove sono previste sistemazioni a verde.
3. Prevede la redazione dell'elenco delle specie vegetali consentite.

§3. *Piano delle attrezzature dello sport e del tempo libero*

1. Le previsioni delle attrezzature sportive e del tempo libero, sia pubbliche che private, previste dal R.U. sono attuate previa redazione di un apposito piano che definisce le caratteristiche degli impianti da realizzare, detta le direttive da osservare nei progetti e nei Piani Attuativi e le convenzioni da stipulare.
2. Il piano delle attrezzature sportive e del tempo libero è redatto dal Comune ai sensi degli artt. 56 e 57 della L.R. 01/2005; le disposizioni di detto piano si applicano nella redazione dei Piani Attuativi; nella progettazione di aree in cui sono specificamente previste le suddette attrezzature.

§4. *Piano Urbano del Traffico*

1. Il Piano Urbano del Traffico è redatto dal Comune ai sensi degli artt. 56 e 57 della L.R. 01/2005 e nel rispetto delle leggi e dei regolamenti vigenti.

§5. *Piano urbano dei parcheggi*

1. Il Piano urbano dei parcheggi è formato ai fini e nel rispetto delle disposizioni dell'art. 3 della L. 122/89 e della Deliberazione della G.R. n. 8496 del 09.10.89.
2. Il Piano urbano dei parcheggi è redatto dal Comune e può integrare il Piano Urbano del Traffico ai sensi degli artt. 56 e 57 della L.R. 01/2005.

§6. *Piano delle strade comunali e vicinali esistenti*

Il piano delle strade comunali e vicinali esistenti, classifica le strade a seconda della loro importanza strategica al fine della mobilità tra le varie aree del territorio comunale e detta disposizioni al fine della loro ristrutturazione ed efficienza funzionale.

§7. *Piano dei distributori di carburante*

Il Piano dei distributori di carburante, sarà redatto ai sensi del D. Lgs. 11.02.1998 n. 32, e del Piano Regionale in materia di distribuzione stradale di carburante per autotrazione di cui alla D.C.R. 26.11.1996 n. 359.

§8. *Piano dell'accessibilità urbana*

Il piano dell'accessibilità urbana deve prevedere:

- gli interventi da realizzare per eliminare gli impedimenti comunemente definiti "barriere architettoniche";
- rendere fruibili le aree di uso pubblico, quelle destinate a servizi pubblici e gli edifici pubblici a coloro che per qualsiasi causa hanno capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea e, in particolare, per i non vedenti, gli ipovedenti e i sordi.

Il piano dell'accessibilità urbana è esteso alle aree ed edifici pubblici esistenti e agli interventi previsti dal R.U.

In particolare il piano dell'accessibilità urbana dovrà riguardare:

A. interventi sulle aree pubbliche e di uso pubblico:

- gli spazi pedonali;
- i marciapiedi;
- gli attraversamenti pedonali;
- le scale e le rampe dei percorsi urbani;
- i servizi igienici pubblici;
- l'arredo urbano;
- i parcheggi;
- le facilitazioni per la circolazione e la sosta dei disabili.

B. interventi negli edifici pubblici:

- in tutti gli edifici pubblici;
- nell'edilizia scolastica;

- nella stazione ferroviaria di S. Salvatore.

Il piano dell'accessibilità urbana deve prevedere la programmazione dei tempi per realizzare il superamento delle barriere esistenti.

Il piano dell'accessibilità urbana, ai sensi della L.R. 23/2001 e successive modifiche e integrazioni, deve essere aggiornato dal Comune almeno ogni cinque anni.

§9. *Piano di settore per la mitigazione dell'inquinamento acustico e elettromagnetico*

Il piano di settore per l'inquinamento acustico già redatto ai sensi della L.R. 89/98 e delle altre disposizioni vigenti in materia, potrà essere aggiornato nei termini di legge. Le disposizioni di detto piano si applicano a tutti i nuovi interventi e trasformazioni del territorio.

§10. *Piano di settore per le attività turistico ricettive*

Il piano di settore definisce e distribuisce sul territorio le quantità relative alle attività turistico ricettive previste dal P.S. e ne verifica i parametri indicati.

In particolare deve:

- redigere il censimento delle attività esistenti sul territorio;
- stabilire le modalità e la misura degli eventuali ampliamenti necessari per il corretto sviluppo delle attività esistenti;
- indicare la distribuzione ed il dimensionamento sul territorio comunale delle possibili nuove attività ricettive;
- detta le misure minime e gli standard necessari per una ricezione di qualità;
- detta le superfici minime necessarie per attività integrative della funzione ricettiva, quali sale per soggiorno, per riunioni di lavoro ed altre attività connesse;
- stabilisce la dotazione minima di aree a parcheggio anche in funzione alle altre eventuali attrezzature ritenute necessarie e integrative della ricezione turistica;
- stabilisce la dotazione minima di zone a verde, di terrazze panoramiche, di piscine, e di altre eventuali attrezzature ritenute di necessario corredo.

§11. *Piano per il commercio su aree pubbliche*

Detto piano deve essere redatto ai sensi delle LL.RR. n. 28/2005 e n. 34/2007.

§12. *Piano dell'arredo urbano*

- Il Piano dell'arredo urbano è formato ai fini e nel rispetto delle disposizioni dell'art. 15 del D.P.G.R. 09/02/2007 n. 2/R;
- Il Piano dell'arredo urbano è redatto dal Comune.

§13. *Piano per la protezione civile*

Il Piano della protezione civile del Comune è redatto ai sensi delle disposizioni vigenti (D. Lgs. 112/1998) per le attività di prevenzione, previsione e gestione, in ordine ai rischi esistenti nel territorio del Comune, di seguito sinteticamente elencati.

- Rischio sismico,
- Rischio idrogeologico,
- Rischio chimico-industriale,
- Rischio ecologico,
- Rischio da incendio,
- Rischio sanitario.

## PARTE OTTAVA - VINCOLI E RISPETTI

### Art. 68 - Fasce di rispetto stradale

§1. Le fasce di rispetto stradale sono le aree prescritte dal Codice della Strada in fregio alle strade per facilitare la loro costruzione e/o per realizzare speciali sistemazioni ai bordi delle stesse in funzione del loro migliore inserimento nell'area in cui insistono.

§2. Oltre che per realizzare nuove sedi viarie, o per migliorare quelle esistenti, dette fasce di rispetto possono essere utilizzate per:

1. la realizzazione di piazze,
2. la realizzazione di parcheggi,
3. la realizzazione di zone con impianti di vegetazione,
4. la realizzazione di arredi stradali,
5. la realizzazione di canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (quali ad esempio: acquedotti, fognature, linee elettriche, metanodotti, ecc.),
6. la realizzazione di sedi indipendenti per il traffico pedonale o ciclabile,
7. la realizzazione di impianti di distribuzione di carburanti con relativi impianti di soccorso e/o di ristoro per gli utenti della strada (quali, ad esempio: autolavaggi).

§3. Le fasce di rispetto hanno valore prescrittivo di arretramento per la realizzazione di nuove costruzioni.

§4. Per le aree ricadenti all'interno della fasce di rispetto stradali, si applicano le disposizioni normative delle aree a prevalente funzione agricola di cui all'art. 15.

Per gli edifici che, alla data di adozione del presente R.U., ricadono all'interno di dette fasce di rispetto si applicano le disposizioni normative relative alle aree agricole di cui all'art. 19, purché gli interventi previsti non comportino l'avanzamento degli edifici esistenti verso il fronte stradale.

### Art. 69 - Aree di rispetto dei depuratori

§1. Le aree di rispetto dei depuratori sono le aree individuate nelle tavole grafiche del R.U. intorno a detti impianti, al fine di evitare che microrganismi patogeni o sostanze pericolose raggiungano zone abitate, residenziali, commerciali.

§2. Dette aree non devono essere edificate e devono avere sistemazioni con alberi, siepi ed aree prative. Per gli edifici esistenti si potranno effettuare tutti gli interventi fino alla sostituzione edilizia. Sono ammesse addizioni volumetriche di edifici esistenti, purché assentiti da specifico parere della A.S.L. e della A.R.P.A.T.

§3. Le aree di rispetto riportate nelle tavole grafiche hanno valore indicativo; sono precisate e misurate dall'esterno delle vasche di depurazione ed assumono valore prescrittivo in caso di intervento. Dette aree di rispetto potranno essere ridotte, previo parere degli organi competenti, che ne verifichino le condizioni e con il ricorso a specifici accorgimenti quali, ad esempio, opere di drenaggio, barriere arboree, siepi, ecc.) senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

### Art. 70 - Aree di salvaguardia delle risorse idriche

§1. Ai sensi delle disposizioni legislative vigenti e nel rispetto dei dettati dell'Allegato 1, ai fini della salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, vengono definite aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto.

§2. La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni. Essa, in caso di acque sotterranee e, ove possibile, per le acque superficiali, deve avere un'estensione di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e deve essere adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

§3. La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare

qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata ed è suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata, in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa. La zona di rispetto, in assenza di specifici criteri per la sua individuazione suggeriti da parte della Regione, ha un'estensione di 200 metri di raggio (criterio geometrico) rispetto al punto di captazione o di derivazione della risorsa acqua. In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività.

1. dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
2. accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
3. spandimento di concimi, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
4. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
5. aree cimiteriali;
6. apertura di cave che possono essere in connessione di falda;
7. apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative delle risorse idriche;
8. gestione dei rifiuti;
9. stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
10. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
11. pozzi perdenti;
12. pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

§4. Il Comune può adottare provvedimenti atti alla individuazione di zone con ulteriori limitazioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici, si dovrà attivare altresì con gli enti e gli istituti competenti al fine di superare i generali impedimenti dettati dalle normative vigenti.

#### **Art. 71 - Aree di rispetto cimiteriali**

§1. Nelle aree circostanti le attrezzature cimiteriali, incluse nelle fasce di rispetto individuate nelle tavole grafiche del R.U., ai sensi delle leggi e dei regolamenti vigenti e fatte salve norme più restrittive relative alla tutela del suolo, nel rispetto dei dettati dell'Allegato 1, sono consentiti:

1. interventi di recupero di edifici, ai sensi della L. 457/87 e L.R. 59/89 e interventi di cui all'art. 28 della L. 166/2002.
2. interventi relativi a lavorazioni agricole che non comportino l'edificazione di nuovi fabbricati e manufatti di qualsiasi genere;
3. realizzazione di aree a parcheggio e a verde pubblico.

§2. Per motivi di decoro, di ordine e rispetto per i defunti sono vietati gli interventi e l'utilizzo delle aree per gli usi di seguito elencati:

1. depositi di materiali e attività di escavazione, il prelievo dell'acqua e ogni altra attività che possa comportare rischio di emissioni fastidiose o inquinamento del suolo e dell'area cimiteriale;
2. tutte le attività ritenute non compatibili dall'autorità competente al rilascio degli atti autorizzativi, per motivi di decoro, di ordine e di rispetto per i defunti (art. 54 e segg. del D.P.R. 285/90).

#### **Art. 72 - Aree di rispetto dei metanodotti**

§1. Ai sensi di quanto previsto dal D. M. 24.11.84 nelle aree circostanti i tracciati dei metanodotti, per una misura non inferiore a m. 12 dall'asse delle condotte, salvo diversa

distanza stabilita negli atti di servitù con la SNAM non sono ammesse nuove costruzioni e ampliamento di edifici esistenti che comportino l'avanzamento dei fabbricati verso la condotta interessata.

§2. Le aree di rispetto riportate nelle tavole grafiche hanno valore indicativo; esse sono precisate in caso di intervento e hanno valore prescrittivo per la realizzazione di nuove costruzioni.

#### **Art. 73 - Aree di rispetto degli elettrodotti**

§1. Ai fini della difesa della salute pubblica dai rischi di esposizione a campi elettrici e magnetici e ai sensi del D.P.C.M., 23 aprile 1992 con riferimento alle linee elettriche aeree esterne a 132 KV, 220 KV e 380 KV, rispetto a tutti i fabbricati in cui si hanno tempi di permanenza prolungati, si adottano le seguenti distanze da qualunque conduttore della linea:

1. linee a 132 KV distanza maggiore o uguale a m. 10;
2. linee a 220 KV distanza maggiore o uguale a m. 18;
3. linee a 380 KV distanza maggiore o uguale a m. 28.

§2. Per linee a tensione nominale diversa, superiore a 132 KV e inferiore a 380 KV, la distanza di rispetto viene calcolata mediante proporzione diretta da quelle sopra indicate.

§3. La distanza di rispetto dalle parti in tensione di una cabina o da una sottostazione elettrica deve essere uguale a quella prevista, mediante i criteri suddetti, per la più alta tra le tensioni nella cabina o nella sottostazione stessa. Le aree di rispetto riportate nelle tavole grafiche hanno valore indicativo; esse sono precisate in caso di intervento e hanno valore prescrittivo di arretramento per la realizzazione di nuove costruzioni.

§4. Una volta definite precisamente con l'ente gestore delle linee elettriche le fasce di rispetto, derivanti dall'effettiva potenza di utilizzo della linea, all'interno di queste non si potranno realizzare interventi di nuova costruzione e di recupero di edifici da destinare alla residenza, alle attività produttive, alle attività commerciali alle attrezzature pubbliche, senza il preventivo parere favorevole della competente A.R.P.A.T. che analizzerà l'effettiva situazione di pericolo per la salute.

#### **Art. 74 - Elettrodotti esistenti**

§1. Per gli elettrodotti esistenti, che non possono essere interrati per motivi tecnici, economici, o di altra natura debitamente motivata, è consentito lo spostamento all'interno di una fascia di larghezza pari a metri 15 per lato rispetto alla posizione originaria, fatta salva la distanza minima dai fabbricati stabilita dal precedente articolo 73.

#### **Art. 75 - Aree di rispetto delle linee ferroviarie**

§1. Ai sensi del D.P.R. n. 753 dell'11.07.80 lungo i tracciati delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di m. 30 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

§2. Le aree di rispetto riportate nelle tavole grafiche hanno valore indicativo; esse sono precisate in caso di intervento e hanno valore prescrittivo di arretramento per la realizzazione di nuove costruzioni.

#### **Art. 76 - Aree soggette a vincolo idrogeologico e forestale**

§1. Nelle aree vincolate ai sensi del R.D. n. 3267 del 30.12.1923, individuate con apposita campitura nelle tavole grafiche del R.U., ai sensi dell'art. 38 e dell'art. 42 della L.R. 39/2000 gli interventi di trasformazione del suolo e degli edifici sono soggetti ad autorizzazione specifica da parte del Comune, della Provincia o a comunicazione nei termini di cui al Regolamento di Applicazione della suddetta Legge.

### **Art. 77 - Aree di pertinenza dei corsi d'acqua**

§1. In base a quanto riportato nel Quadro Conoscitivo, Allegato n.4 del P.I.T. ("Piano di Indirizzo Territoriale"), approvato con D.C.R.T. n. 72 del 24.08.2007, i "Corsi d'acqua principali ai fini del corretto assetto idraulico", compresi nel territorio comunale di Montecarlo, risultano essere quelli di seguito elencati: Fossa Navareccia, Rio Tassinara e Rio Lama, Torrente Pescia di Collodi o Pescia Minore e Rio Puzzola. In base a quanto riportato nel comma 3, dell'art. 36, dell'Elaborato n. 2 della D.C.R.T. n. 72/2007, indicante la "Disciplina di Piano", per tali corsi d'acqua il R.U. non prevede nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di 10 metri dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua principali ai fini del corretto assetto idraulico.

§2. Le prescrizioni di cui al comma 1 non si riferiscono alle opere idrauliche, alle opere di attraversamento del corso d'acqua, agli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché agli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso. Sono inoltre fatte salve dalle suddette prescrizioni le opere infrastrutturali che non prevedano l'attraversamento del corso d'acqua e che soddisfino le seguenti condizioni: non siano diversamente localizzabili; non interferiscano con esigenze di regimazione idraulica, di ampliamento e di manutenzione del corso d'acqua; non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione per tempi di ritorno duecentennali; non siano in contrasto con le disposizioni di cui all'art. 96 del R.D. n.523/1904.

§3. Sono inoltre ammissibili gli interventi in genere di riqualificazione ambientale tesi complessivamente ad una riduzione delle aree occupate da edifici od altri manufatti e all'allontanamento dal corso d'acqua.

§4. Il R.U. prende atto della presenza un'area ubicata al margine occidentale dell'U.T.O.E. del "Turchetto" che ricade tra le aree perimetrate come "Intervento strutturale di tipo B - cassa di esondazione" nella "Carta degli interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno" (Stralcio 35, a cui si rimanda per ulteriori dettagli), prodotta a corredo del Piano di bacino del fiume Arno - Stralcio "Riduzione del rischio idraulico", approvato con D.P.C.M. del 04.07.2008 [Approvazione delle modifiche al "Piano stralcio relativo alla riduzione del rischio idraulico del bacino del fiume Arno", adottate (ai sensi dell'art.18, comma 10, della L n.183 del 18.05.1989) dal Comitato istituzionale dell'Autorità di bacino del fiume Arno. (pubblicata sulla G.U. n. 224 del 24.09.2008 )].

### **Art. 78 - Superfici delle rive dei corsi d'acqua**

§1. Per le aree scoscese di sponda dei corsi d'acqua sono ammessi interventi di sostegno del terreno con impiego esclusivo di tecniche di ingegneria naturalistica. Per pendenze delle scarpate superiori a 35° il suolo deve essere rivestito da piante arbustive, previa apposita progettazione redatta da tecnico specializzato in materia forestale.

### **Art. 79 - Modalità di attuazione degli interventi a tutela dell'integrità fisica del suolo e ai fini della fattibilità geologica, idraulica e sismica**

§1. Ai fini della tutela della fattibilità geologica, idraulica e sismica, ai sensi del D.P.G.R. 26/R del 27 aprile 2007, gli interventi da attuarsi nel territorio comunale, devono rispettare le presenti disposizioni normative e i dettati dell'Allegato n. 1 che è espressamente richiamato e fa parte integrante delle stesse disposizioni normative.

## **PARTE NONA - NORME RELATIVE ALLE UTOE**

### **Art. 80 - Definizione del perimetro delle UTOE**

§1. Ai sensi del §1 dell'art. 30 del P.S. il perimetro delle UTOE è definito su cartografia in scala 1:5.000 e 1:2.000 ed è indicato nelle tavole grafiche del R.U. con apposito segno grafico.

### **Art. 81 - Precisazioni normative e progettuali delle UTOE**

§1. Le schede relative ad ogni UTOE, allegate al R.U., forniscono le precisazioni quantitative delle varie funzioni, attività e interventi previsti dal R.U.

§2. Ai sensi dell'art. 30, comma 3, delle disposizioni normative del P.S., i valori relativi alle previsioni insediative all'interno di ciascuna UTOE possono subire variazioni in più o in meno in misura non superiore al 10%, rispetto alle indicazioni quantitative stabilite per ciascuna UTOE, rimanendo comunque verificato il dimensionamento complessivo delle suddette previsioni insediative, fissato dal P.S.

## PARTE DECIMA - NORME FINALI E TRANSITORIE

### TITOLO I - NORME FINALI

#### **Art. 82 - Criteri di coordinamento delle scelte localizzative con gli atti di competenza del Sindaco in materia di orari**

§1. Gli elementi principali da porre alla base delle politiche dei tempi e degli orari possono riassumersi in tre grandi obiettivi e più dettagliatamente :

- a) *Rendere funzionali gli orari del comune all'organizzazione della vita dei singoli e delle famiglie.* Le proposte dovranno essere mirate ai servizi comunali o gestiti dalle altre Amministrazioni, inoltre dovranno riguardare i servizi privati commerciali e produttivi in relazione alla flessibilità e/o all'ampliamento dei loro orari, nonché alla loro de-sincronizzazione (con i limiti da derivarsi dal confronto con i vari soggetti locali).
- b) *Decongestionare il traffico e rendere fruibile lo spazio urbano in tutte le ore della giornata.* Tale intervento dovrà dedicare particolare attenzione ai soggetti sociali più sfavoriti dalla congestione dei tempi urbani (bambini, anziani, disabili, ecc.). In questo ambito sono da iscrivere la rivitalizzazione e la riqualificazione delle strade e delle piazze, in collaborazione con i diversi soggetti sociali ed economici interessati allo sviluppo della socialità e della qualità della vita nella città.
- c) *Ristrutturazione organizzativa dei servizi gestiti dal Comune e dalle altre Amministrazioni.* Si tratta di promuovere quei processi di innovazione organizzativa che, in rapporto tra tutte le Amministrazioni dello Stato, consenta di snellire le procedure burocratiche la cui pesantezza ricade sul singolo cittadino, utilizzando pienamente sia gli strumenti legislativi esistenti (L.15/1968, L.142/1990, D. Lgs. n. 267/2000), che i più moderni e sofisticati strumenti informatici e telematici. In questa direzione costituisce una significativa innovazione l'apertura dell'Ufficio Relazioni con il Pubblico.

§2. Per quanto sopra premesso e sulla base degli elementi conoscitivi del P.S. e del R. U., ai sensi dell'art. 36 della L.142/90 e successive modifiche e della disciplina degli orari ivi prevista, si individuano i seguenti criteri di coordinamento delle scelte localizzative con gli atti di competenza del Sindaco in materia di orari:

- Migliorare la vivibilità del Comune attraverso l'organizzazione delle attività con una loro diversa distribuzione nel tempo e nello spazio, nonché attraverso nuovi orari dei servizi pubblici e privati , ritenuti più adeguati alle richieste dei cittadini;
- Favorire gli orari di lavori differenziati, flessibili e desincronizzati, soprattutto in termini di capacità di adattamento continuo ai mutamenti dei bisogni e degli stili di vita dei cittadini;
- Ridurre le interferenze e la contemporaneità del traffico pesante con i momenti di maggiore mobilità sul territorio, come l'entrata e l'uscita delle scuole e dei servizi pubblici;
- Contribuire alla riduzione della congestione da traffico e del conseguente inquinamento atmosferico ed acustico sia attraverso una più razionale distribuzione delle attività durante la giornata che attraverso la eliminazione degli spostamenti inutili;
- Rendere usufruibile lo spazio urbano in tutte le ore della giornata ed i periodi dell'anno, dedicando particolare attenzione ai soggetti più sfavoriti dalla congestione dei ritmi urbani , attraverso la riqualificazione e la rivitalizzazione delle strade , delle piazze e dei centri sociali e ricreativi dell'ambito urbano;
- Garantire il diritto all'informazione anche con appositi strumenti al fine di consentire ai cittadini l'utilizzo dei diversi servizi con il minimo dispendio di energia;
- Promuovere processi di innovazione organizzativa per snellire gli iter burocratici,

favorendo e potenziando gli uffici più direttamente in rapporto con il pubblico, in rapporto con le altre amministrazioni dello Stato, gli Enti e le aziende pubbliche e private che utilizzano i più moderni strumenti informatici e telematici, in conformità alle normative vigenti.

**Art. 83 - Disciplina della perequazione**

§1. La disciplina della perequazione urbanistica, si applica in conformità all'art. 16 del D.P.R.G. 09/02/2007 n. 3/R, persegue gli obiettivi individuati dal P.S. e dagli altri strumenti della pianificazione territoriale ed è finalizzata al superamento della diversità di condizione giuridico-economica che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto della pianificazione urbanistica, promuovendo forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale.

§2. Il Consiglio Comunale può emanare specifico regolamento per la ulteriore articolazione della disciplina della perequazione.

**TITOLO II - NORME TRANSITORIE**

**Art. 84 - Prevalenza delle norme del R.U. e rinvio ad altre disposizioni**

§1. Le disposizioni normative del R.U., in caso di contrasto, prevalgono su quelle di altri regolamenti del Comune.

§2. Al fine di avere strumenti tra loro omogenei e coerenti, i regolamenti comunali dovranno essere adeguati alle disposizioni normative del R.U.

§3. L'adozione del R.U. comporta:

- la decadenza dei provvedimenti relativi ad interventi in contrasto con le presenti disposizioni normative, a meno che i relativi lavori siano già stati iniziati e vengano completati entro il termine di validità dell'atto autorizzatorio;
- sono fatti salvi i Piani Attuativi approvati e vigenti.

§4. Agli interventi in corso d'opera, all'entrata in vigore del R.U., possono essere apportate varianti nel rispetto delle disposizioni del R.U. stesso.

§5. Per tutto quanto attiene l'osservanza e l'attuazione del R.U., che non si trovi stabilito o specificato nelle presenti Disposizioni Normative, valgono le pertinenti disposizioni delle leggi, degli atti aventi forma di legge e degli atti amministrativi della Regione Toscana, nonché dello Stato, ove queste ultime abbiano efficacia prevalente sulle prime e comunque diretta applicazione.

§6. Dimensionamento del R.U. e suo monitoraggio:

6.1. Il dimensionamento contenuto nelle specifiche schede dell'allegato 5 costituisce riferimento per il monitoraggio che dovrà essere svolto dagli uffici comunali, ai sensi della L.R. 01/2005;

6.2. Come disposto dall'art. 48 comma 3 delle disposizioni normative del P.S. e dalla L.R. 01/2005, in merito alle possibilità edificatorie specificate dal R.U. si precisa che hanno priorità gli interventi per il recupero e per il completamento degli insediamenti esistenti rispetto alle previsioni relative alle trasformazioni degli assetti edilizi insediativi.

## Appendice grafica alle Disposizioni Normative del R.U.

GRAFICO 1

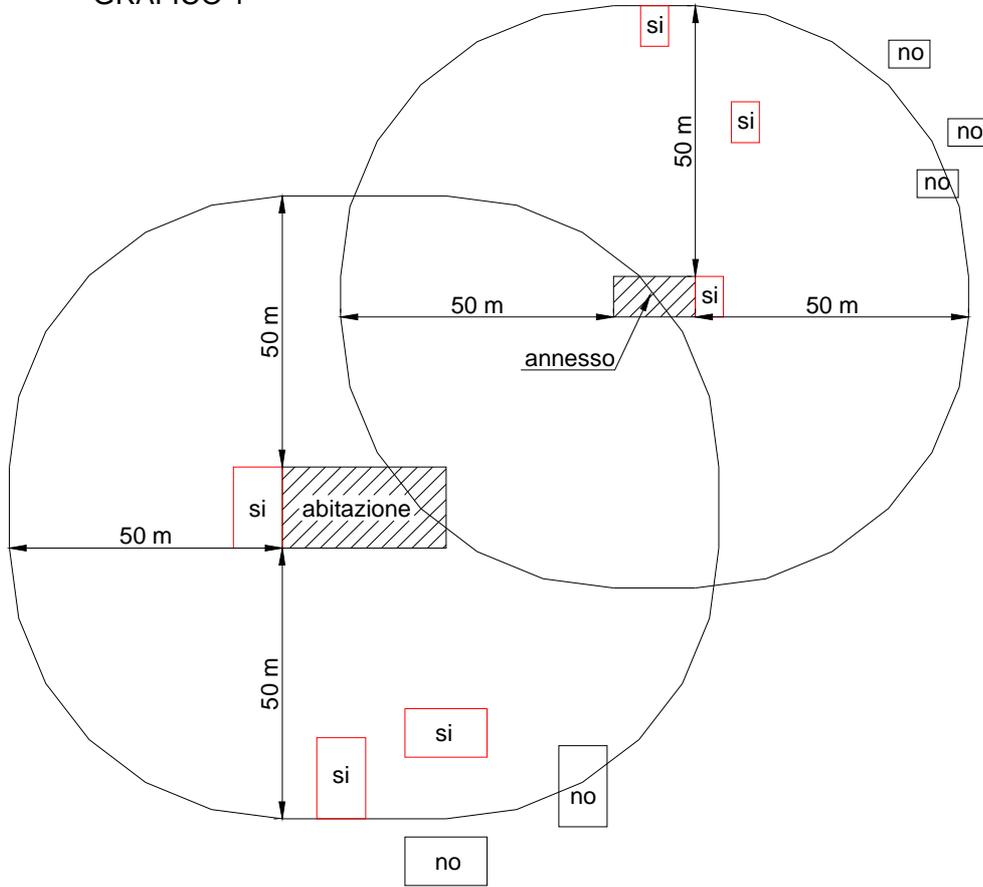


GRAFICO 2

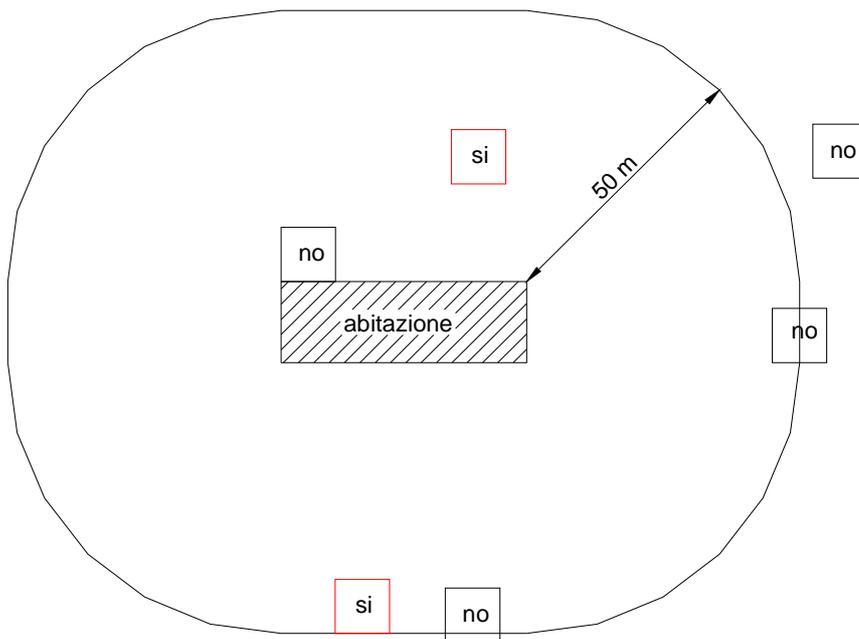


GRAFICO 3

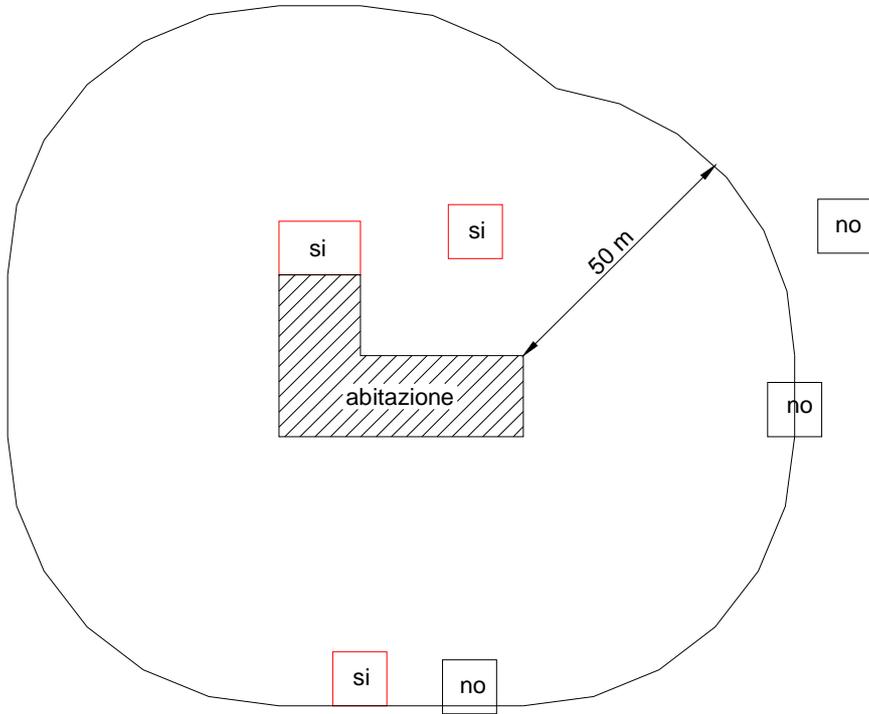
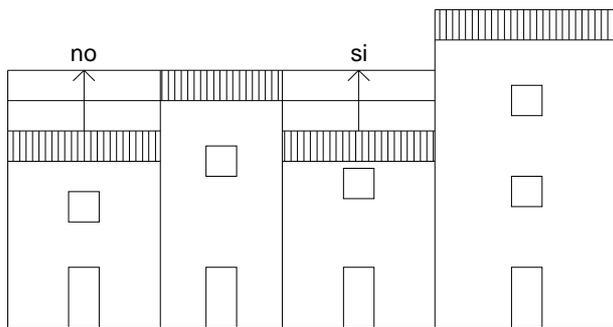


GRAFICO 4



## INDICE

### PARTE PRIMA - NORME INTRODUTTIVE

Art. 1	Oggetto, contenuto, ambito e attuazione del Regolamento Urbanistico	3
Art. 2	Elaborati costitutivi del R.U.	3
Art. 3	Efficacia del R.U.	5
Art. 4	Definizione dei parametri e degli indici urbanistici	5
Art. 5	Definizione delle trasformazioni fisiche degli edifici esistenti	6
Art. 6	Fattibilità degli interventi previsti dal R.U.	6
Art. 7	Poteri di deroga	7
Art. 8	Modalità di attuazione del R.U.	7

### PARTE SECONDA - NORME FINALIZZATE ALLA TUTELA DELLA INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO

#### Titolo I - Sistema funzionale dell'agricoltura caratterizzato da valori ambientali: sub-sistema geomorfologico

Art. 9	Salvaguardia dell'integrità fisica del suolo e dell'assetto geomorfologico	8
--------	--	---

#### Titolo II - Sistema funzionale dell'agricoltura caratterizzato da valori ambientali: sub-sistema idrografico

Art. 10	Corsi d'acqua e aree lacustri	8
---------	-------------------------------	---

### PARTE TERZA - NORME RELATIVE AL TERRITORIO RURALE

#### Titolo I - Generalità

Art. 11	Articolazione del territorio rurale	9
---------	-------------------------------------	---

#### Titolo II - Sistema funzionale dell'agricoltura caratterizzato da valori ambientali: sub-sistema delle aree boscate o dei boschi

Art. 12	Definizione delle aree boscate o di bosco	9
---------	---	---

Art. 13	Interventi nelle aree boscate o nei boschi	9
---------	--	---

Art. 14	Strada parco di Montecarlo	10
---------	----------------------------	----

#### Titolo III - Sistema funzionale dell'agricoltura caratterizzato da valori ambientali: aree del sub-sistema agricolo

Art. 15	Norme comuni alle aree del sub-sistema agricolo	10
---------	---	----

Art. 16	Aree di controllo dei caratteri del paesaggio a prevalente funzione agricola - vigneti e oliveti; interventi sul suolo	12
---------	--	----

Art. 17	Aree a prevalente funzione agricola intensiva; interventi sul suolo	14
---------	---	----

Art. 18	Aree a prevalente funzione ortoflorovivaistica	16
---------	--	----

Art. 19	Interventi su edifici e manufatti esistenti in aree di controllo dei caratteri del paesaggio a prevalente funzione agricola - vigneti e oliveti	16
---------	---	----

Art. 20	Interventi su edifici e manufatti esistenti in aree a prevalente funzione agricola intensiva	20
---------	--	----

Art. 21	Interventi su edifici e manufatti esistenti in aree agricole a prevalente funzione ortoflorovivaistica	23
---------	--	----

Art. 22	Interventi su edifici esistenti propri dell'attività agricola	26
---------	---	----

Art. 23	Nuovi edifici rurali ad uso abitativo nel sub-sistema agricolo	27
---------	--	----

Art. 24	Nuovi edifici rurali ad uso annessi agricoli e serre	28
---------	--	----

Art. 25	Annessi agricoli per allevamenti zootecnici	30
---------	---	----

Art. 26	Costruzione di impianti pubblici e di pubblico interesse	32
---------	--	----

Art. 27	Attività agrituristica	33
---------	------------------------	----

Art. 28	Antiche uccellerie	33
---------	--------------------	----

Art. 29	Aree di risanamento e riqualificazione ambientale	33
---------	---	----

### PARTE QUARTA - NORME RELATIVE ALLE AREE URBANE

#### Titolo I - Centri abitati

Art. 30	Definizione dei centri abitati	34
---------	--------------------------------	----

#### Titolo II - Sistema funzionale insediativo, sub-sistema insediativo storico

Art. 31	Norme generali del sub-sistema insediativo storico	34
---------	--	----

Art. 32	Edifici e nuclei del sub-sistema insediativo storico esterni ai centri abitati	34
---------	--	----

Art. 33	Edifici e nuclei del sub-sistema insediativo storico interni ai centri abitati	35
---------	--	----

Art. 34	Aree edificate e/o inedificate intorno al centro antico di Montecarlo	35
---------	---	----

Art. 35	Edifici e aree del centro antico di Montecarlo	36
---------	--	----

Art. 36	Caratteri tipologici, finiture e soluzioni conformi degli edifici e dei nuclei del sub-sistema insediativo storico, esterni al centro antico di Montecarlo	36
---------	--	----

Art. 37	Chiese, oratori ed altri edifici religiosi	38
---------	--	----

Art. 38	Elementi della cultura devozionale e dell'arredo urbano	38
Art. 39	Alberi isolati, filari di alberi, siepi	38
Art. 40	Superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e di uso pubblico	39
Art. 41	Interventi per la realizzazione di impianti tecnologici	39
Art. 42	Linee aeree per la distribuzione dell'elettricità e della rete telefonica	39
<b>Titolo III - Sistema funzionale insediativo, sub-sistema insediativo recente e in formazione a prevalente uso residenziale</b>		
Art. 43	Aree urbane di completamento edilizio (R)	39
Art. 44	Aree di recupero edilizio ed urbanistico	41
Art. 45	Aree di nuova edificazione ad uso prevalentemente residenziale (ER)	42
<b>Titolo IV - Sistema funzionale insediativo, sub-sistema insediativo recente e in formazione a prevalente uso produttivo</b>		
Art. 46	Aree artigianali e industriali esistenti	42
Art. 47	Aree artigianali e industriali di nuova previsione	43
Art. 48	Aree a prevalente uso commerciale	44
Art. 49	Attività commerciali di vicinato e di somministrazione di alimenti e bevande	45
<b>Titolo V - Disciplina della qualità degli insediamenti</b>		
Art. 50	Disciplina della qualità degli insediamenti	45
Art. 51	Superamento delle barriere architettoniche	47
 <b>PARTE QUINTA - NORME RELATIVE ALLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'</b>		
<b>Titolo I - Sistema funzionale infrastrutturale: sub-sistema della viabilità storica</b>		
Art. 52	Strade comunali minori, strade vicinali, sentieri	49
<b>Titolo II - Sistema funzionale infrastrutturale: sub-sistema della viabilità di ordine superiore</b>		
Art. 53	Infrastrutture viarie esistenti	49
Art. 54	Tratti stradali urbani di nuova previsione	51
<b>Titolo III - Sistema funzionale infrastrutturale: sub-sistema ferroviario</b>		
Art. 55	Aree ed edifici della linea ferroviaria Firenze-Lucca-Viareggio	51
 <b>PARTE SESTA - NORME RELATIVE ALLE ATTREZZATURE E AI SERVIZI</b>		
Art. 56	Attrezzature e servizi di interesse comunale e sovracomunale	52
Art. 57	Verde urbano	54
Art. 58	Verde di connettività urbana	54
Art. 59	Aree attrezzate	55
Art. 60	Verde privato	55
Art. 61	Aree a verde pubblico	55
Art. 62	Aree per parcheggio di autoveicoli e verde pubblico	56
 <b>PARTE SETTIMA - NORME PER LA REDAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI E DEI PIANI DI SETTORE</b>		
Art. 63	Caratteri dei Piani Attuativi	57
Art. 64	Elaborati dei Piani Attuativi	57
Art. 65	Lottizzazioni d'ufficio	58
Art. 66	Opere di Urbanizzazione ed esecuzione delle stesse da parte dei privati	58
Art. 67	Piani di settore	59
 <b>PARTE OTTAVA - VINCOLI E RISPETTI</b>		
Art. 68	Fasce di rispetto stradale	62
Art. 69	Aree di rispetto dei depuratori	62
Art. 70	Aree di salvaguardia delle risorse idriche	62
Art. 71	Aree di rispetto cimiteriale	63
Art. 72	Aree di rispetto dei metanodotti	63
Art. 73	Aree di rispetto degli elettrodotti	64
Art. 74	Elettrodotti esistenti	64
Art. 75	Aree di rispetto delle linee ferroviarie	64
Art. 76	Aree soggette a vincolo idrogeologico e forestale	64
Art. 77	Aree di pertinenza dei corsi d'acqua	65
Art. 78	Superfici delle rive dei corsi d'acqua	65
Art. 79	Modalità di attuazione degli interventi a tutela dell'integrità fisica del suolo e ai fini della fattibilità geologica, idraulica e sismica	65

**PARTE NONA - NORME RELATIVE ALLE UTOE**

Art. 80	Definizione del perimetro delle UTOE	66
Art. 81	Precisazioni normative e progettuali delle UTOE	66

**PARTE DECIMA - NORME FINALI E TRANSITORIE**

**Titolo I - Norme finali**

Art. 82	Criteri di coordinamento delle scelte localizzative con gli atti di competenza del Sindaco in materia di orari	67
Art. 83	Disciplina della perequazione	68

**Titolo II - Norme transitorie**

Art. 84	Prevalenza delle norme del R.U. e rinvio ad altre disposizioni	68
---------	--	----