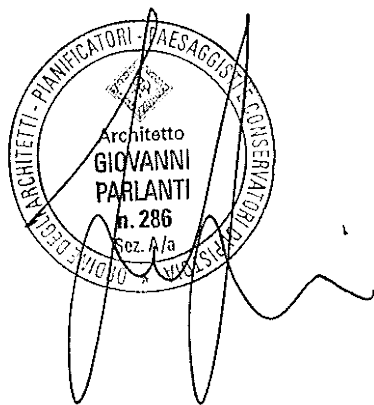


**Comune di Radicondoli**  
Provincia di Siena

**VARIANTE AL  
REGOLAMENTO URBANISTICO  
(AI SENSI DELL'ART.222, c.2bis DELLA L.R. 65/2014)**



**Arch. Giovanni Parlanti**  
*Progettista*

**Pian. Emanuele Bechelli**  
*Collaborazione al progetto*

**GEOLOGICA TOSCANA  
STUDIO ASSOCIATO**  
**Dott. Geol. Stefano Nastasi**  
*Studi geologici, sismici e idraulici*

**Francesco Guarguaglini**  
*Sindaco*

**Geom. Lisa Landi**  
*Responsabile Ufficio Tecnico*

**Dott. Leonardo Brogi**  
*Garante delle Comunicazione e  
della Partecipazione*

**Norme Tecniche di Attuazione**  
(Modificato a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni)  
(Estratto stato sovrapposto)

Giugno 2019



4. Gli interventi di sostituzione edilizia comprendono anche le demolizioni di volumi privi di valore e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza.

#### Cambio di destinazione d'uso

4. Il cambio di destinazione d'uso (anche senza opere) è consentito in tutti gli edifici e/o locali, soltanto se conforme alla disciplina di cui al presente R.U. ed a condizione che, nel caso di edifici classificati, non comporti un'alterazione delle caratteristiche architettoniche ed ambientali dell'immobile.

### **Art.19. Interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente**

1. Gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente sono articolati in rapporto alla classificazione di valore degli immobili ed in relazione ai livelli di intervento, come risulta dal prospetto seguente. Tali interventi sono ulteriormente dettagliati all'interno della schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente allegata al Regolamento Urbanistico.

#### A) EDIFICI VINCOLATI (E.V.)

##### **Interventi ammessi**

2. Sono consentiti gli interventi fino al LIVELLO III<sup>o</sup> IV<sup>o1</sup> dell'art.17 e comunque assentiti dalla soprintendenza.

#### B) EDIFICI DI RILEVANTE VALORE ARCHITETTONICO (E.R.V.)

##### **Interventi ammessi**

3. Sono consentiti gli interventi fino al LIVELLO IV<sup>o</sup> dell'art.17

Per i fabbricati, o porzioni di essi, ridotti a rudere, la schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente, allegata al Regolamento Urbanistico, disciplina il livello di recupero (Livello A – B).

4. Le destinazioni d'uso dovranno essere compatibili con l'esigenza di tutela degli edifici e ulteriormente dettagliate nella schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente, allegata al Regolamento Urbanistico.

#### C) EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO (E.Va.)

5. Anche per questi immobili o complessi edilizi le esigenze della conservazione costituiscono un preciso condizionamento nella progettazione e realizzazione degli interventi, che, tuttavia, prevedono un qualche grado di rinnovamento e/o adeguamento alle esigenze dell'uso.

##### **Interventi ammessi**

6. Sono consentiti gli interventi fino al LIVELLO V<sup>o</sup>.

7. Per i fabbricati, o porzioni di essi, ridotti a rudere, la schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente, allegata al Regolamento Urbanistico, disciplina il livello di recupero (Livello A – B).

8. Per le parti dell'edificio o del complesso edilizio non costituenti la parte originale, storica, ma risultanti da ampliamenti non aventi particolari

---

<sup>1</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.2

caratteristiche storico/architettoniche, potranno essere attuati anche interventi di LIVELLO VII°.

D) EDIFICI DI VALORE PAESISTICO DI TIPO A (E.V.P.A.)

9. Anche per questi immobili o complessi edilizi le esigenze della conservazione costituiscono un preciso condizionamento nella progettazione e realizzazione degli interventi, che, tuttavia, prevedono un qualche grado di rinnovamento e/o adeguamento alle esigenze dell'uso.

**Interventi ammessi**

10. Sono consentiti gli interventi fino al LIVELLO VI°.

11. Per i fabbricati, o porzioni di essi, ridotti a rudere, la schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente, allegata al Regolamento Urbanistico, disciplina il livello di recupero (Livello A – B).

12. Per le parti dell'edificio o del complesso edilizio non costituenti la parte originale, storica, ma risultanti da ampliamenti non aventi particolari caratteristiche storico/architettoniche, potranno essere attuati anche interventi di LIVELLO VII°.

E) EDIFICI DI VALORE PAESISTICO DI TIPO B (E.V.P.B.)

13. Anche per questi immobili o complessi edilizi le esigenze della conservazione costituiscono un preciso condizionamento nella progettazione e realizzazione degli interventi, che, tuttavia, prevedono un qualche grado di rinnovamento e/o adeguamento alle esigenze dell'uso.

**Interventi ammessi**

14. Sono consentiti gli interventi fino al LIVELLO VII°.

Per i fabbricati, o porzioni di essi, ridotti a rudere, la schedatura del Patrimonio Edilizio Esistente, allegata al Regolamento Urbanistico, disciplina il livello di recupero (Livello A – B).

15. Per le parti dell'edificio o del complesso edilizio non costituenti la parte originale, storica, ma risultanti da ampliamenti non aventi particolari caratteristiche storico/architettoniche, potranno essere attuati anche interventi di LIVELLO VIII°.

F) EDIFICI CON ELEMENTI DI VALORE ARCHITETTONICO (E.E.V.)

16. Sono edifici che presentano elementi di valore che si identificano con parti edilizie (facciate, corpi di fabbrica, elementi costruttivi e/o decorativi), ovvero con gli impianti tipologici e/o funzionali. In sede di progettazione degli interventi tali elementi dovranno essere evidenziati e tutelati, prevedendo la loro conservazione: nelle tavole del Piano e nelle schede della classificazione del Patrimonio edilizio esistente sono espressamente indicati i prospetti che presentano elementi di valore e che debbono essere tutelati.

**Interventi ammessi**

17. Purché compatibili con le esigenze di tutela degli elementi da conservare sono consentiti gli interventi fino al LIVELLO VII°.

18. In particolare non sono ammessi interventi di rialzamento, di demolizione e fedele ricostruzione, di alterazione dei caratteri architettonici e decorativi dei prospetti individuati nelle tavole di Piano.

19. Gli interventi di rialzamento possono essere solo parziali (come definiti al livello VI°) e quando interessano i prospetti tutelati sono consentiti

esclusivamente per completare le facciate che risultano incompiute, sulla base di evidenti elementi di predisposizione al rialzamento (ammorsature murarie in vista o documentazioni progettuali originarie).

20. In tal caso i caratteri architettonici, i materiali e le finiture del rialzamento dovranno risultare coerenti ed omogenei con quelli della struttura originaria.

21. Eventuali ampliamenti ammessi dalla disciplina di zona non sono cumulabili con quelli della ristrutturazione edilizia e non possono essere realizzati in corrispondenza dei prospetti tutelati.

#### G) EDIFICI DI VALORE PAESISTICO DI TIPO C (E.V.P.C.)

22. Corrispondono a edifici di minor valore architettonico, tipologico e contestuale o di più recente formazione o, se pur di impianto storico, parzialmente alterati rispetto al loro carattere originario.

##### **Interventi ammessi**

23. Sono consentiti gli interventi fino al LIVELLO VIII°.

24. Negli interventi di ristrutturazione edilizia l'aumento e la riorganizzazione delle unità immobiliari, è consentito a condizione che non siano alterate le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli immobili e purché sia ammesso dalla disciplina di zona, salvo i casi espressamente previsti dalle norme precedenti.

#### H) EDIFICI SENZA VALORE (E.S.V.)

25. Sono gli edifici di recente formazione o profondamente alterati rispetto all'impianto originario e pertanto suscettibili di modifiche sostanziali fino alla sostituzione edilizia.

##### **Interventi ammessi**

26. Nel rispetto delle specifiche normative relative alle zone omogenee di appartenenza, sono consentiti tutti gli interventi di demolizione senza ricostruzione e sostituzione edilizia.

#### I) EDIFICI NON CENSITI

27. Sono gli edifici, per i quali non è stata redatta apposita scheda, ma che possono essere meritevoli di tutela.

28. La classificazione del fabbricato dovrà essere redatta al momento di richiesta di intervento sullo stesso, da parte di tecnico abilitato. Tale classificazione sarà redatta secondo la metodologia già usata per le schede allegate alle presenti norme.

29. La nuova classificazione, indicante il valore dell'immobile, dovrà essere corredata di parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e approvata dal consiglio comunale, senza che ciò costituisca variante al R.U.

##### **Interventi ammessi**

31. Gli interventi ammessi su tali edifici, saranno quelli indicati ai commi precedenti, sulla base del valore determinato.

#### L) RICLASSIFICAZIONE DI EDIFICI

31. Qualora, nell'ambito di interventi su fabbricati classificati, emergessero errori materiali relativi alla classificazione, **oppure le condizioni del fabbricato fossero mutate in modo rilevante dall'epoca del censimento<sup>2</sup>**, sono ammesse richieste di riclassificazione. Tale riclassificazione potrà avvenire su richiesta di tecnico abilitato

---

<sup>2</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.2

incaricato dalla proprietà, dalla quale emerga l'eventuale errore materiale relativo al solo valore del fabbricato. L'ufficio Tecnico Comunale, accertato l'errore materiale, certificherà il nuovo valore del fabbricato e tale classificazione verrà approvata dal consiglio comunale senza che ciò costituisca variante al R.U.

## **Art.20. Criteri di intervento**

1. Per criteri di intervento sono da intendere l'insieme dei criteri e metodi per la esecuzione delle opere di sistemazione, manutenzione, sostituzione o ripristino che riguardano il complesso dell'edificio e della sua pertinenza (dagli elementi di finitura, alle parti strutturali, alla sistemazione degli spazi aperti); tali modalità di intervento, per gli edifici classificati **E.V., E.R.V., E.V.P.A., E.Va** nelle parti non alterate, hanno valore prescrittivo mentre, per tutti gli altri edifici hanno semplice valore di orientamento per i progetti.

2. Il rinnovamento e la sostituzione degli elementi strutturali e delle finiture degli edifici classificati **E.V., E.R.V., E.V.P.A., E.Va** (per le parti rimaste integre) devono essere realizzati con materiali, tecniche e risultati formali identici o strettamente affini a quelli originari.

### COPERTURE E SOLAI

Rinnovo strutturale del tetto: saranno reintegrati gli elementi costitutivi (struttura lignea, e orditura dei correnti con scempiato in laterizio, o orditura in tavolato di legno a sostegno diretto del manto in laterizio), limitatamente alle parti fatiscenti.

L'integrale sostituzione è ammessa purché sia realizzata nelle forme e materiali tradizionali e nei casi di totale degrado delle strutture originarie; per la struttura principale è ammesso anche l'impiego di travi "uso Trieste" e, per l'orditura secondaria, correnti di abeti segati a spigolo vivo, piallati e con asciatura agli spigoli.

Quando si renda necessario, ai fini di consolidamento strutturale, è consentito realizzare un cordolo di coronamento del muro esistente, purché non sia visibile all'esterno, con possibilità di modificare la quota di imposta per non più di cm10.

Finale laterale (o finitura del tetto sui fronti laterali timpanati della copertura a capanna): da ripristinare nelle forme tradizionali, con embrici sporgenti direttamente dal muro, oppure fuoriuscita di mensole in legno con oggetto non superiore a cm 25 e soprastante corrente e scempiato di laterizio a seconda della situazione preesistente. La soluzione costruttiva adottata dovrà comunque essere tale da nascondere l'eventuale pacchetto della coibentazione.

Rifacimento o installazione di materiali di isolamento. E' ammessa l'utilizzazione di materiale di isolamento in forme e dimensioni tali, tuttavia, da non alterare la configurazione architettonica degli edifici adottando soluzioni atte a mascherare l'ispessimento del manto di copertura.

Controsoffitti: i vani "a tetto" non possono essere controsoffittati e la formazione di eventuali tramezzi dovrà essere congruente all'orditura lignea del tetto.

Manto di copertura: deve essere realizzato nelle forme e materiali originari: in embrici e coppi, con recupero della maggior parte possibile del materiale originario.

Rinnovo strutturale dei solai: valgono le stesse indicazioni del capoverso relativo al rinnovo strutturale del tetto. Nel caso di solai originariamente con struttura e orditura di tavolato in legno, ancorché fatiscenti, dovranno essere ripristinati con le stesse modalità, caratteristiche e materiali originari; è comunque ammessa, se necessaria, la formazione della soletta di ripartizione in cemento con rete elettrosaldata.

### FRONTI E FINITURE ESTERNE

Finitura delle facciate: Qualora l'edificio sia stato originariamente intonacato dovrà essere ripristinata la finitura ad intonaco, con esclusione quindi di finiture con

pietrame o mattone "a faccia vista". Gli intonaci dovranno essere realizzati del tipo "civile" (con esclusione di quelli plastici o sintetici), mediante formazione di arricciatura e stabilitura con malta bastarda e formazione di velatura finale con malta di calce (grassello a grana fine tirato a pialletto seguendo l'andamento della muratura). Le coloriture esterne devono corrispondere a quelle tradizionali della zona in colori naturali terrosi e dovranno essere preventivamente concordati con l'Uffici Comunali.

Qualora l'edificio sia stato originariamente in pietra "a faccia vista" dovrà essere ripristinato secondo lo stato originario (salvo diversa specifica indicazione contenuta nella scheda). In questo caso è vietata la stuccatura dei giunti "a cemento". E' consentita la finitura "a rasa pietra" con malta di calce.

Non sono ammessi rivestimenti esterni; è ammesso il ripristino di eventuali zoccolature intonacate quando preesistenti.

Aperture esterne: È prescritto il mantenimento di tutte le aperture esterne nella forma e localizzazione esistente, fatta salva la possibilità di chiusura di eventuali aperture recenti incongrue.

Nel caso di facciata storicamente stratificata (riconfigurata con interventi successivi), non è ammesso riaprire finestrate tamponate appartenenti alla stesura originaria, nel caso in cui la stesura raggiunta e consolidata presenti una precisa e definitiva configurazione architettonica. È ammessa la riapertura di finestre tamponate appartenenti alla fase consolidata. La sostituzione degli elementi di riquadratura, ove presenti, dovrà essere limitata a quelli integralmente corrosi e fatiscenti, in tal caso dovrà avvenire con materiali uguali a quelli preesistenti e lavorati con tecniche che rendano un analogo effetto di finitura. In particolare, nel caso in cui gli elementi di riquadratura siano del tipo a filo delle murature, non potranno essere sostituiti con elementi a sporgere.

Ad eccezione degli edifici di R.V., nuove aperture possono essere introdotte in rapporto all'installazione di nuovi servizi igienici (in questo caso dovranno avere la dimensione massima di cm 60x60 con infisso metallico a specchiatura unitaria e senza dispositivi di oscuramento esterni). Le nuove aperture, ove consentite, dovranno essere di norma, della forma e dimensioni di quelle preesistenti, realizzate con riquadratura semplicemente intonacata e davanzale in pietra di spessore non inferiore a 5 cm, o con riquadri in pietra montati a filo muro di spessore non inferiore a 5 cm con finitura "graffiata" o "martellinata" (sono da escludere finiture a finto rustico con scanalatura grezza liscia o a spina).

Infissi esterni: dovranno essere prevalentemente in legno verniciato o in legno naturale (preferibilmente castagno o abete) nelle sezioni e partiture originarie (sono da escludere essenze legnose della famiglia delle pinacee come il Douglas o il Pino di Svezia con finitura "al naturale"), sono ammessi inoltre infissi in ferro.

Tranne che negli edifici classificati R.V. è ammessa la formazione di infissi in ferro o alluminio verniciato. Per le nuove aperture gli infissi dovranno essere realizzati uguali a quelli delle aperture preesistenti, o in ferro verniciato, a partitura unica, senza dispositivi di oscuramento esterni.

Dispositivi di oscuramento: per gli edifici di RV, per tutti quelli che presentano aperture dotate di cornici in pietra a vista e per gli annessi agricoli riutilizzati a fini abitativi non è ammessa la nuova introduzione di dispositivi di oscuramento ma la sola sostituzione in caso di preesistenza. In questi casi il dispositivo di oscuramento potrà essere realizzato per mezzo di "scuretto" interno.

Negli altri casi è ammessa la formazione di persiane e scuri nelle forme tradizionali, di costruzione artigianale, verniciate con ferrature a incasso.

Porte esterne di ingresso alle abitazioni: devono essere realizzate nelle forme tradizionali in legno verniciato (con specchiature, a superficie unita o a grandi doghe

orizzontali) e impostate sul filo interno della mazzetta, con esclusione di controporte sul filo esterno del muro.

Per gli edifici classificati R.V. non è ammessa la formazione, a protezione della porta di ingresso, di pensiline anche nelle forme pseudo tradizionali "alla fiorentina". Negli edifici classificati V. è ammessa la formazione, sulla porta di ingresso, di pensilina realizzata da tegole aggettanti, incastrate direttamente nel muro o da struttura a sbalzo in ferro e vetro di semplice fattura.

Le porte di negozi o botteghe (garage etc....) saranno dotate di serramenti in profilati di ferro o alluminio verniciato brunito, o in legno verniciato

Scale esterne in sostituzione di corpi scala esterni incongrui: potranno essere realizzate con soluzione architettonica tradizionale a rampa unica appoggiata al fronte dell'edificio, con muro esterno pieno, compreso il parapetto, e pianerottolo di arrivo scoperto;

#### IMPIANTI, FINITURE INTERNE E INTERVENTI STRUTTURALI

Impianti igienico-sanitari. Il rifacimento di impianti igienico sanitari esistenti è di norma ammesso; nei casi in cui la loro realizzazione abbia alterato sensibilmente l'impianto architettonico originario (ad esempio, con il parziale tamponamento della loggia, con l'introduzione di volumetrie in aggetto, ecc.) è subordinato alla verifica di soluzioni alternative finalizzate alla rimozione o riconfigurazione di tali recenti superfetazioni.

L'installazione di nuovi impianti igienico-sanitari ricavati nell'ambito del volume dell'unità immobiliare dovrà avvenire:

- per i bagni, in modo da non alterare l'impianto distributivo originario (evitando la formazione di corridoi, ma ricavati, all'interno di vani esistenti, attraverso l'introduzione di un disimpegno a servizio del bagno stesso e del vano preesistente).
- per la cucina senza la suddivisione della grande cucina tradizionale in due vani (cucinotto e tinello).

Nel caso in cui la cucina tradizionale venga riutilizzata come vano soggiorno, potrà essere realizzata una nuova cucina in altro vano adiacente.

Nel rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento, eventuali centrali termiche dovranno essere ricavate all'interno del volume edificato esistente utilizzando, possibilmente, vani di carattere marginale. Le canne fumarie dovranno essere il più possibile accorpate e canalizzate all'interno dell'edificio possibilmente entro scarichi preesistenti evitando il taglio della muratura.

Il rifacimento o introduzione di altri impianti (elettrico, idrico, telefonico, ecc.) dovrà avvenire con l'installazione di centraline, depositi ecc. posti internamente all'edificio.

Le linee di adduzione e distribuzione **dovranno essere il più possibile accorpate e canalizzate all'interno dell'edificio**, **negli edifici intonacati, dovranno essere sottotraccia;**<sup>3</sup> negli altri casi dovranno essere poste, per quanto possibile, dietro scanalature, lungo elementi marcapiano, nel sottogronda, ecc., in modo da limitarne l'impatto visivo; i vani contatore dovranno essere il più possibile accorpate e localizzati entro nicchie preesistenti o posti entro nicchie regolarizzate appositamente ricavate nella recinzione in prossimità dell'ingresso di accesso al resede.

Rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi. Sono ammessi nei casi di accertata necessità; la loro localizzazione, nel rispetto delle esigenze funzionali, dovrà essere tale da non alterare il meccanismo distributivo originario e da limitare l'impatto in rapporto sia agli elementi strutturali che architettonici.

---

<sup>3</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.2

c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

27. Fatta eccezione per gli edifici posti ad una quota altimetrica superiore a 1000 metri s.l.m., nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza del fronte (HF), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento.

28. Sono esclusi dal computo dell'altezza del fronte (HF) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, è permesso derogare, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

29. Per "altezza dell'edificio" (Hmax) si intende l'altezza massima tra i vari fronti.

### **HU=Altezza utile**

30. Si definisce "altezza utile" (HU) l'altezza effettiva del vano misurata dal piano finito di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli eventuali elementi strutturali emergenti appartenenti all'orditura principale. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

31. Ai fini della determinazione dell'altezza utile (HU) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle norme in materia di risparmio energetico. Tali elementi rilevano invece ai fini della verifica delle altezze minime prescritte dalle norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro.

32. Non rileva ai fini del computo dell'altezza utile (HU) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile.

33. Nei locali delimitati superiormente da strutture inclinate, voltate o comunque irregolari, la media ponderata delle altezze rilevate, o previste dal progetto, è determinata prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione.

### **Distanze minime dei fabbricati = D**

34. Per nuovi edifici, ampliamenti e ricostruzioni salvo diverse indicazioni riferite alle singole zone o sottozone, valgono le seguenti disposizioni:

#### D1 - Distanza dei fabbricati dal bordo stradale:

35. Per distanza dei fabbricati dalle strade si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato, esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi non superiori a ml.1,50 , gli aggetti dei balconi non superiori a ml.1.60 e il confine stradale.

36. Per confine stradale si fa riferimento alla definizione dell'art.2, comma 1 del D.L. 30 aprile 1992 ( codice della strada)

37. Nelle zone territoriali omogenee A,B,C,D e F , qualora non vi siano particolari vincoli a protezione dei nastri stradali , le distanze minime dei fabbricati dal ciglio stradale sono quelle previste dal D.M. 2 aprile 1968 n° 1.444 , art.9 che corrispondono a:



- m 5,00 per lato ,per strade di larghezza inferiore a m.7,00;
- m. 7,50 per le strade di larghezza compresa tra m.7,00 e m.15,00;
- m 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a m. 15,00;

38. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e nelle zone di completamento è ammesso mantenere gli allineamenti esistenti .

39. Al di fuori delle zone territoriali A, B, C, D, e F, si applicano le distanze previste dal D.L. 30 aprile 1992 n° 285 e dal D.P.R. 16 dicembre 1992 n° 495 e successive modifiche ed integrazioni.

#### D2 - Distanza tra le costruzioni e dai confini CC. 873 e seg.:

40. Per distanza dai confini si intende la lunghezza del segmento minimo misurato in proiezione orizzontale congiungente i corpi di fabbrica e il confine di proprietà, con esclusione, ma comunque nel rispetto del Codice Civile, degli aggetti fino a ml.2 per gronde e terrazzi, ml. 2,50 per pensiline.

41. Per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione, la distanza minima è di norma mt. 5 dai confini di proprietà , salvo diverse disposizioni delle singole zone e ad eccezione del caso di costruzione in unione o in aderenza che è sempre ammesso nel rispetto del Codice Civile.

42. Per distanza tra fabbricati si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più sporgente del fabbricato , esclusi gli aggetti delle coperture e degli elementi decorativi non superiori a m 1,50 e gli aggetti dei balconi non superiori a m. 1,60 e l'edificio prospiciente.

43. Sono ammesse distanze inferiori nel caso di interventi eseguiti a seguito di Piani Attuativi approvati dal Comune.

44. Fatte salve le zone A, le distanze fra costruzioni non devono essere inferiori a ml. 5,00; è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti a ml.10,00. Ai fini del calcolo delle distanze si ritengono le nuove costruzioni, gli ampliamenti e le sopraelevazioni. Le ristrutturazioni edilizie sempreché conformi a quanto previsto dalla disciplina di settore applicabile, non viene considerata nuova costruzione ai fini del calcolo delle distanze tra fabbricati.<sup>4</sup>

#### **VE = Volume edificabile (o edificato)**

45. Si definisce "volume edificabile (o edificato)" (VE) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie edificabile (o edificata) (SE) complessiva dei singoli piani dell'edificio per l'altezza utile (HU) di ciascun piano o locale.

46. Nei locali delimitati superiormente da strutture inclinate, voltate o comunque irregolari, ai fini del calcolo del volume edificabile (o edificato) (VE) si considera solo la media ponderale delle altezze pari o superiori a ml 1,80, al netto di eventuali abbaini, corrispondenti alle porzioni costituenti superficie edificabile (o edificata) (SE) ai sensi dell'articolo 10, comma 2, lettera b.4).

47. Nel computo del volume edificabile (o edificato) (VE) realizzabile in applicazione delle previsioni del RU vanno detratti i volumi già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo

<sup>4</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.2

8. Gli interventi di cui sopra sono subordinati alla stipula di un atto d'obbligo, che preveda l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso a rimessa agricola con valenza ventennale.

9. In entrambi i casi di cui ai precedenti commi 6 e 7, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- altezza massima mt. 2.40

10. distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:

- metri 10 da abitazioni;
- metri 10 dal confine;
- le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada.

*Art.27.3.2- Caratteristiche dei manufatti di cui all'art.27.3 comma 1 lettera b) delle presenti norme (manufatti per il ricovero di animali domestici)*

1. Tali manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- siano realizzati in legno, con altri materiali leggeri anche tradizionali del contesto
- siano semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie
- Al fine di garantire la salute ed il benessere degli animali domestici da parte dei rispettivi responsabili, come definiti all'art. 4 della LR LEGGE REGIONALE 20 ottobre 2009, n. 59 e recependo i contenuti della normativa regionale, è ammessa la realizzazione di box e recinti aventi le caratteristiche di cui al punto 1 dell'ALLEGATO A - Specifiche tecniche relative alle modalità di custodia, del DPGR 4 agosto 2011, n. 38/R. Sono fatte salve le norme igienico-sanitarie e sull'inquinamento acustico.
- le distanze minime da rispettare non devono essere inferiori a:
  - metri 10 da abitazioni;
  - metri 10 dal confine;
  - le distanze minime dalle strade pubbliche previste dal codice della strada

## **Art.28. Edifici produttivi in zona agricola**

1. Sono edifici ed aree ubicate all'interno delle zone agricole E a carattere produttivo, nelle quali, al momento dell'adozione della presente norma vengono ancora esercitate attività produttive e si ritiene ancora ammissibile la permanenza in zona agricola.

2. Per questi edifici è ammesso l'ampliamento "una tantum" del volume edificato pari al 10% per fabbricati aventi una superficie utile netta maggiore di 300 mq. e del 15% per i fabbricati aventi una superficie utile netta inferiore ai 300 mq, ai soli fini dell'adeguamento degli impianti tecnologici e dei servizi alle norme in materia igienico sanitaria e di sicurezza ed igiene sul lavoro.

## **Art.29. Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente**

In tutti i fabbricati presenti in zona agricola ai fini del recupero funzionale dei locali posti al piano terreno, anche seminterrati, è ammesso il ribassamento del piano di calpestio per un'altezza massima di 30 cm.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.2

Sono inoltre consentiti sugli edifici, purché non comportino un aumento delle unità abitative, ampliamenti "una tantum" fino ad una superficie utile complessiva pari a 150 mq e comunque in misura non superiore ai 2/3 della superficie utile esistente; in ogni caso la realizzazione degli ampliamenti di cui sopra, sarà subordinata alla sottoscrizione da parte del proprietario del fondo, di una convenzione o atto d'obbligo unilaterale, da registrare a spese del richiedente ed a cura del Comune, in cui si certifichi la correlazione tra l'edificio e/o unità immobiliare oggetto d'intervento ed il mantenimento in coltura di una superficie fondiaria minima accorpata di pertinenza pari a 1000 mq, ridotta a 600 mq se in adiacenza all'edificio.

3. Tale atto dovrà stabilire l'obbligo per il richiedente:

- di non variare in maniera sostanziale la correlazione individuata tra l'edificio ed il fondo accorpato di pertinenza;

di mantenere il fondo in produzione;

4. Nel caso di trasformazioni urbanistiche con aumento di unità immobiliari, gli alloggi individuati dovranno avere una Superficie edificata non inferiore a 65,00 mq.

#### **Art.29.4 - Mutamento delle destinazioni d'uso di edifici in zona agricola**

1. Gli interventi edilizi che comportano mutamento della destinazione d'uso degli edifici presenti e comunque legittimati in zona agricola, sono regolati, salvo più restrittivi limiti e prescrizioni di zona, dalla legislazione vigente in materia e dalle presenti norme.

2. Sono consentite le variazioni totali o parziali delle destinazioni d'uso degli annessi agricoli, realizzati con inizio dei lavori antecedente al 15 aprile 2007, tramite gli interventi di sostituzione edilizia e/o trasferimento delle volumetrie, costruiti con materiali non tradizionali e come definiti dall'art.16.2 del P.S., esclusivamente per le aziende agricole alle seguenti condizioni :

- trasferimento e/o cambio di destinazione d'uso dell'intera superficie edificata fino a 200 mq. per ogni azienda e di 1 mq.ogni 3 mq. di SE demoliti per le ulteriori per le superfici eccedenti i 200 mq. di SE.

- Tali interventi sono ammissibili esclusivamente con Piano di Recupero

- I nuovi usi potranno essere di civile abitazione per servizi alla residenza, e turistico ricettivi; tali trasformazioni potranno consentire la realizzazione di unità abitative con Superficie edificata non inferiore a **85 65 mq.**..E' consentito il raggiungimento di detta superficie minima anche considerando il volume virtuale di 195 mc. <sup>6</sup> E' ammessa la destinazione d'uso turistico-ricettiva.

3. Sono consentite variazioni totali o parziali delle destinazioni d'uso degli annessi agricoli ed il loro trasferimento, costruiti con materiali tradizionali almeno nelle strutture portanti verticali e come definiti dall'art.16.2 del P.S., solo alle seguenti condizioni:

- per i nuovi fabbricati deve essere dimostrata la disponibilità di adeguato approvvigionamento idrico e depurazione;

- i nuovi usi potranno essere di civile abitazione e per servizi alla residenza; tali trasformazioni potranno consentire la realizzazione di unità abitative con Superficie edificata non inferiore a 85 mq.

4. Non sono ammesse destinazioni finali diverse dalla residenza, salvo specifiche indicazioni di zona.

---

<sup>6</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n.3 e 9

## **Art.29.5 - Piscine pertinenziali**

1. La realizzazione in zona agricola di piscine pertinenziali, ~~completamente interrato,~~<sup>7</sup> al servizio di abitazioni o di attività agrituristiche o turistico-ricettive, è consentita ove sia dimostrato un approvvigionamento idrico sufficiente e continuo senza carico per l'acquedotto pubblico. Le piscine devono inserirsi in maniera adeguata nel paesaggio circostante e mantenere inalterati i caratteri distintivi dell'insediamento rurale, armonizzandosi con l'orografia e la morfologia del terreno e rispettando il tessuto agrario circostante e i segni della tessitura territoriale.

2. Le piscine da realizzare in aree prevalentemente pianeggianti, dovranno essere interrato, in caso di terreni prevalentemente in pendenza, è ammesso che la parte a valle sia realizzata fuori terra per una quota non superiore a 1,2 ml.. Nel secondo caso dovrà essere progettata in modo da non compromettere gli elementi strutturanti il paesaggio agrario, l'assetto storico e paesistico-ambientale esistente, evitando consistenti rimodellamenti del suolo e prevedendo adeguati interventi di mitigazione paesaggistica verso valle.<sup>8</sup>

---

<sup>7</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.2

<sup>8</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.2

## **CAPO II – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI**

### **Art.34. Sistema Insediativo**

1. Il R.U. identifica i centri urbani con il sistema insediativo individuato dal P.S. in relazione alle U.T.O.E. IN1-Centro Urbano di Radicondoli e IN2 Centro Urbano di Belforte e vi disciplina gli interventi sulla base delle prescrizioni e degli indirizzi contenuti nello stesso P.S..

2. Il perimetro degli insediamenti urbani come rappresentati nella tavole n.6 e n.7 identifica il perimetro dei centri abitati ai sensi e per gli effetti dell'art.17 della Legge 765 del 06.08.1967 e dell'art.4 del D.Lgs 30.04.1992 n°285.

3. Ai fini della definizione dei criteri e delle modalità di intervento ed in attuazione delle disposizioni del D.M. 1444/68 il R.U. perimetra e classifica le aree poste all'interno degli insediamenti urbani sulla base della seguente suddivisione:

4. Fanno parte del sistema, la residenza e i luoghi dell'abitare, delle attività compatibili e dei servizi, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza.

5. Il sistema insediativo della residenza risulta suddiviso nei seguenti sottosistemi:

- A1 : Tessuto Storico

- B : Aree edificate a prevalente destinazione residenziale composte da:

- B0 : Zone di interesse storico-ambientale
- B1 : Insediamenti sparsi a destinazione prevalentemente residenziale
- B2 : Insediamenti di recente formazione originati da piani attuativi
- ID : Interventi diretti
- IDC : Interventi diretti convenzionati

- AT : Aree di trasformazione ed espansione a prevalente destinazione residenziale

### **Art.34.1 - Centri storici – A1**

#### CARATTERI GENERALI

1. Tali zone coincidono con alcuni sub/sistemi insediativi relativi ai centri storici a prevalente uso residenziale , individuano tessuti edilizi, che presentano rilevanti o significativi valori storico/architettonici ed ambientali, incluse le aree ed i volumi pertinenziali. Tali zone, già ricomprese nello Statuto dei Luoghi , sono caratterizzate dalla presenza di tessuti complessi e manufatti edilizi storicizzati e consolidati per i quali si prevede sostanzialmente il mantenimento dell'assetto esistente salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici, ambientali e funzionali nel rispetto della salvaguardia della tutela delle peculiari caratteristiche di collocazione oro/geografiche e di articolazione dell'agglomerato insediativo.

2. Le zone A1 sono composte da:

- Centro Storico di Radicondoli
- Centro Storico di Belforte

#### DESTINAZIONI D'USO

3. Nelle zone A1 sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenziali
- b) turistico ricettive
- c) commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato
- d) direzionali
- e) artigianali di servizio e/o tradizionali non nocive, non inquinanti o rumorose
- f) pubbliche o di interesse pubblico.

#### MODALITA' D'INTERVENTO

4. In queste aree sono previsti interventi orientati alla conservazione del principio insediativo ed al mantenimento delle tipologie.

5. Nelle aree incluse all'interno delle zone omogenee "A1" non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici, salvo quanto previsto al successivo comma 13; le aree libere all'interno di complessi edilizi (orti, giardini, spazi all'aperto in generale) dovranno essere tutelate in modo da evitare una progressiva trasformazione del centro storico ed in modo da mantenere inalterato il rapporto tra edificato ed area libera. Tali aree potranno essere parzialmente occupate da quegli interventi ammessi dai commi seguenti.

6. Sugli immobili inclusi nelle zone "A1" sono consentiti gli interventi ammessi dalla disciplina del P.E.E. di cui al TITOLO II, Capo II delle presenti norme in relazione alla classificazione degli stessi.

7. Fermo restando il divieto di costruire nuovi edifici, salvo quanto previsto al successivo comma 13, sugli edifici fino a **E.E.V.**, così come definiti dalla disciplina del PEE, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia quali:

- demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e loro ricostruzione nella stessa quantità anche in diversa collocazione sul lotto di appartenenza e con la medesima destinazione d'uso;
- limitati interventi necessari per l'adeguamento alla normativa antisismica, per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
- adeguamenti igienici sanitari con la realizzazione di servizi igienici e volumi tecnici per una superficie massima di 10 mq. per ogni unità immobiliare.

8. Le ricostruzioni e le addizioni di cui sopra dovranno tener conto del contesto urbano esistente e dell'eventuale prossimità di edifici di valore o con parti di valore.

9. Sono ammessi frazionamenti degli edifici, purché non si alterino i caratteri tipologici, formali e strutturali meritevoli di tutela per gli edifici di valore e non si ottengano in ogni caso edifici con tipologie riconducibili ai residence o ai monolocali.

10. Nel caso di frazionamento degli edifici, con aumento delle unità immobiliari, dovranno essere rispettate le indicazioni di cui all'art.15 delle presenti NTA con la previsione minima di un posto macchina privato per ciascuna unità abitativa di progetto.

11. A seguito di trasformazioni ad uso commerciale per esercizi di vicinato, il reperimento di spazi per la sosta di relazione, nella misura indicata all'art.15 delle presenti NTA, è individuato all'interno degli edifici o nell'area di pertinenza degli stessi ovvero in aree o edifici collegati pedonalmente agli esercizi commerciali.

12. Nell'impossibilità di reperimento di aree per i parcheggi privati di cui ai commi precedenti, dovranno essere pagati idonei oneri per l'aumento del carico urbanistico ai fini di un potenziamento dei parcheggi pubblici limitrofi.

13. Il sistema delle mura e delle porte, le strade, gli spazi pubblici, le attrezzature e gli impianti di interesse collettivo, la riclassificazione dei fabbricati, l'eventuale previsione di nuovi immobili da realizzare o ampliamenti superiori al precedente comma 7, comunque poste all'interno di tale zona dovranno essere assoggettate ad un progetto unitario di recupero e riqualificazione di iniziativa pubblica.

14. Per i soli fabbricati esistenti **classificati E.S.V. (Edifici senza valore) e E.E.V. (Edifici con elementi di valore)**, insistenti su aree di pertinenze libere, sono ammessi

ampliamenti del ~~50%~~ 30% della Superficie Edificata al fine di ampliamento di fabbricati residenziali esistenti ~~o finalizzati alla realizzazione di nuovi fabbricati residenziali con contestuale cambio d'uso o di funzione~~<sup>9</sup>. Tali interventi, realizzabili esclusivamente tramite Piano di Recupero ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, dovranno prevedere necessariamente il riordino e la riqualificazione delle pertinenze esistenti e dovranno.

15. Sono ammesse sistemazioni delle pertinenze esterne dei fabbricati, con la possibilità di realizzare piccole piscine. Tali piscine, dovranno essere realizzate con materiali tipici dei luoghi e con fondi aventi colorazione simile alla pietra naturale.

16. Ai fini del recupero funzionale dei locali posti al piano terreno, anche seminterrati, è ammesso il ribassamento del piano di calpestio per un'altezza massima di 30 cm.

17. Recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della L.R. 5/2010.

Il recupero abitativo dei sottotetti di unità immobiliari residenziali è consentito per i volumi legittimamente esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale 8 febbraio 2010 n° 5 alle seguenti condizioni:

a) che l'altezza media interna netta, intesa come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso sovrastante il solaio ed il solaio stesso, non sia inferiore a ml. 2,10 per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a ml. 2,00. In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a ml. 1,30 per gli spazi di abitazione e a ml. 1,10 per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore alle predette misure devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio. L'obbligo di chiusura non interviene quando gli spazi risultino essere in corrispondenza delle fonti di luce diretta già esistenti; in tal caso la chiusura di tali spazi non è prescrittiva. Dovrà comunque essere garantito il volume minimo dei vani sottotetto stabilito dal DM 05/07/75: pari a mc. 24 per la camera per una persona e mc. 38 quello per la camera per due persone e per il soggiorno.

Nei locali di abitazione dovrà essere sempre garantita la ventilazione naturale, la ventilazione meccanica controllata è ammessa solo per i locali di servizio o come integrazione nei locali di abitazione in cui la ventilazione naturale non risulti adeguata.

b) in tutti i locali ad uso abitativo deve essere garantito il fattore medio di luce diurna del 2% come indicato nel D.M. 5/7/1975; qualora siano presenti solo finestre verticali sarà accettato un rapporto illuminotecnico pari ad 1/8; qualora non si raggiunga tale valore, il fattore medio di luce diurna potrà essere garantito anche con apertura di finestre zenitali. Considerati i limiti di una finestra zenitale, deve essere comunque privilegiata anche per i locali sottotetto la dotazione di finestre a parete.

Nel caso di sola finestratura zenitale, per garantire la ventilazione anche con condizioni meteo avverse, questa deve essere integrata con un impianto di ventilazione meccanica controllata. Nel caso di locale sottotetto dotato di doppia finestratura, sia verticale che zenitale, si considera adeguato sia per l'aerazione che per l'illuminazione il rapporto di 1/8 della superficie del pavimento, da raggiungere sommando le superfici finestrate apribili; qualora la finestratura apribile sia minore di 1/8 della superficie del pavimento, e comunque non al di sotto di 1/16, la ventilazione naturale deve essere integrata con un impianto di ventilazione meccanica controllata a funzionamento costante.

c) le finestre zenitali apribili devono rispettare le distanze previste dalla Norma UNI7129 rispetto allo sbocco di canne fumarie di impianti a gas; le medesime

<sup>9</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.1

distanze devono essere rispettate anche da canne di esalazione, condotti di scarico di impianti di ventilazione meccanica o climatizzazione Al fine di evitare fenomeni di ritorno inoltre è opportuno mantenere una distanza di almeno 5,00 ml. dallo sbocco di canne fumarie di impianti di riscaldamento a combustione liquido o solido (caminetti, stufe, termosifoni), e di almeno 10,00 ml. dallo sbocco di canne fumarie e cappe di aspirazione di laboratori di produzione alimenti.

d) gli interventi di recupero del sottotetto a fini abitativi sono consentiti esclusivamente in ampliamento alle unità abitative esistenti e non possono determinare un aumento del numero di esse. Devono avvenire senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda, nonché delle linee di pendenza della falde.

e) i progetti di recupero a fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento dei consumi energetici che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici, nonché a quanto eventualmente previsto del Regolamento Edilizio Comunale.

f) i progetti di recupero dovranno sempre garantire il rispetto dei requisiti acustici passivi.

I volumi e le superfici recuperati ai fini abitativi per effetto del presente comma non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti e pertanto l'atto abilitativo comunque denominato dovrà contenere un atto unilaterale d'obbligo con preciso impegno in tal senso.

## PRESCRIZIONI

18. Ogni tipo di intervento all'interno delle zone A1 dovrà osservare le seguenti prescrizioni:

- il mantenimento dei caratteri architettonici, tipologici ed ambientali;
- utilizzo di materiali, tecniche e colori tradizionali, tipo intonaco a calce e pittura silossanica, pietra, tetti a falde con pendenze limitate e manti di copertura in cotto; tinteggiature a calce nei colori che caratterizzano le preesistenze;
- il mantenimento e la valorizzazione di elementi di decoro ed arredi del fabbricato, (cornici, marcapiani, gronde, rilievi parapetti, ecc...);
- le canne fumarie esterne dovranno essere in rame, mentre i comignoli potranno essere in rame e/o rivestite in muratura , possibilmente ubicati in posizioni tergalì e non sui fronti principali;
- l'installazione di pannelli solari e di pannelli fotovoltaici non è ammessa
- le pavimentazioni esterne dei resedi e delle terrazze aperte dovranno rispettare le caratteristiche delle preesistenze e comunque essere realizzati sempre con materiali e tipologie costruttive tradizionali;
- in caso di frazionamento e/o mutamento delle destinazioni d'uso, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 45 mq. di SE.
- Il cambio di destinazione d'uso dall'originale destinazione commerciale – direzionale non è ammessa per i locali posti al piano terra ed espressamente individuati dall'allegato C
- All'interno delle zona A1 non è ammessa la realizzazione di locali interrati salvo quanto previsto dal precedente comma 15.



- L'apertura delle falde di copertura per la realizzazione di "terrazze a tasca" non è ammessa sulle falde che si affacciano lungo la via T.Gazzei a Radicondoli e via S.Croce a Belforte.
- Le tubazioni introdotte in facciata per la creazione, sostituzione o integrazione di impianti di qualsiasi genere, dovranno essere rivestite in rame, possibilmente ubicate in posizioni tergalì e non sui fronti principali; qualora le stesse dovessero svilupparsi in tratti posti tra la quota del piano stradale ed un'altezza pari a 2,00 ml dallo stesso, le tubazioni dovranno essere rivestite in ghisa o in acciaio corten, per offrire una maggiore resistenza agli urti;<sup>10</sup>

## **Art.34.2 - Aree edificate a prevalente destinazione residenziale – zone B**

### CARATTERI GENERALI

1. Sono le aree totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale, nelle quali esiste una dotazione infrastrutturale pressoché completa.
2. In tali zone il R.U. si attua per interventi diretti o convenzionati con le modalità previste per le singole sottozone. Non è ammessa la commistione o la traslazione degli indici fra sottozone diverse contigue.

### DESTINAZIONI D'USO

3. Fatte salve le limitazioni indicate per ciascuna sottozona, nelle zone B sono consentite le seguenti destinazioni:
  - a) residenziali
  - b) turistico ricettive
  - c) commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato per il settore alimentare ed alle medie strutture di vendita fino a 400 mq. di superficie di vendita per il settore non alimentare.
  - d) direzionali
  - e) artigianali di servizio e attività commerciali connesse
  - f) artigianali produttive ad esclusione delle attività nocive ed inquinanti
  - g) pubbliche o di interesse pubblico.
4. Gli usi non residenziali sono consentiti solo se compatibili con la funzione abitativa, ovvero quando non generano inquinamenti, non recano molestia alle residenze e non contrastano con le indicazioni del Regolamento edilizio.
5. Il cambio di destinazione d'uso dall'originale destinazione commerciale –direzionale non è ammessa per i locali posti al piano terra ed espressamente individuati dall'allegato C.

### PRESCRIZIONI GENERALI

6. In tutte le sottozone del presente articolo, con l'eccezione di quanto previsto per le sottozone ID ed IDC, in caso di frazionamento, ampliamento e/o mutamento delle destinazioni d'uso, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 65 mq. di SE.

### SOTTOZONE

1. Le zone di tipo B si suddividono nelle seguenti sottozone:
 

B0	Zone di interesse storico ambientale;
B1	Insedimenti sparsi a destinazione prevalentemente residenziale
B2	Insedimenti di recente formazione originati da piani attuativi
ID	Interventi diretti

<sup>10</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.1

### **Art.38.3 - Zone per servizi di interesse comune e generale: F3**

1. Sono zone destinate alla realizzazione di strutture per attività amministrative ed istituzionali, politico/sociali, culturali, religiose, ricreative, socio-sanitarie, per la difesa dell'ordine pubblico, e sono individuate negli elaborati di piano con apposito simbolo.
2. Le attrezzature previste, possono essere realizzate anche da privati, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Pubblica competente, purché abbiano le medesime finalità e rispettino le stesse normative previste per le attrezzature pubbliche sia per le modalità di realizzazione che per l'uso.
3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, che dovrà tenere conto, oltre che delle leggi statali e regionali, dell'inserimento architettonico e paesaggistico dell'opera.
4. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui al Titolo II capo II, compatibilmente con la classificazione di valore degli immobili.
5. Sono ammessi ampliamenti una tantum degli edifici esistenti, fino ad un massimo di mq.250 di SE con intervento diretto, per interventi di ampliamento oltre 250 mq. di SE e fino ad un massimo di 600 mq di SE è necessaria la redazione di un Piano Attuativo.
6. Tutti gli interventi dovranno prevedere, qualora non definite nel piano, adeguate aree a parcheggio commisurate alle caratteristiche del servizio svolto.

### **Art.38.4 - Zone per impianti tecnologici: F4**

1. Le zone F4 includono le strutture e gli impianti per i servizi dell'acquedotto, depurazione, smaltimento rifiuti, approvvigionamento energetico e telecomunicazioni: sulle tavole del R.U. sono distinte in zone esistenti (F2.1), di progetto (F2.2 nonché con apposito simbolo le diverse tipologie di impianti.
2. Oltre a quelle indicate nelle tavole del R.U., possono essere individuate altre aree da destinare ad impianti tecnologici ed attrezzature di servizio la cui realizzazione si renda necessaria per comprovate esigenze e/o per disposizioni legislative.
3. Per queste zone è previsto l'intervento edilizio diretto, previa approvazione dei progetti da parte del Comune e/o espressione dei pareri richiesti dalla vigente legislazione in materia, con l'osservanza delle normative tecniche statali e regionali vigenti per la realizzazione degli edifici e degli impianti ed il regolare svolgimento delle attività previste.
4. Su gli edifici esistenti è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia e l'ampliamento previo adeguamento alle prescrizioni tecniche disposte dalle specifiche normative .
5. Per i nuovi interventi si deve tenere conto dell'inserimento architettonico paesaggistico e ambientale dell'opera.

### **Art.38.5 - Aree di interesse pubblico strategico per lo sviluppo economico del territorio regionale: F6**

1. Le zone F6 sono aree del territorio comunale dichiarate da enti sovraordinati di interesse pubblico, tramite atti formali e leggi, vista la loro importanza strategica per lo sviluppo economico del territorio regionale.
2. Nel caso in cui tali zone non siano di proprietà pubblica, visto il loro interesse pubblico strategico, esse sono soggette a vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del D.P.R. n. 327/2001 e s.m.i.

3. ~~Sugli edifici esistenti~~<sup>11</sup> Sono ammessi interventi di ampliamento volumetrico nell'ordine del 60% del volume edificato, compatibilmente con la classificazione di valore degli immobili.

4. Le porzioni di area ricadenti all'interno dei Beni Paesaggistici di cui all'art. 142, c.1, lett. c) e/o g), D.Lgs. 42/2004, dovranno rispettare le prescrizioni e direttive di cui agli artt. 8 e 12 dell'allegato 8B della Disciplina paesaggistica del PIT-PPR.<sup>12</sup>

## **Art.39. Aree agricole interne al limite urbano**

### **Art.39.1 - Aree agricole interne al sistema insediativo:E0**

1. Sono le aree libere poste all'interno del limite urbano non interessate da previsioni di espansione e/o trasformazione in questo Regolamento Urbanistico
2. Su tali aree, che nella generalità dei casi continuano a svolgere una marginale funzione agricola, si applica la L.R. 65/2014 ai fini della determinazione delle superfici aziendali; non è comunque ammessa su tali aree la costruzione di nuovi edifici rurali ad eccezione di manufatti precari con le modalità previste all'art.26.2 comma 8.
3. Per gli edifici esistenti sono consentiti in relazione alla classificazione di valore, tutti gli interventi previsti dal Titolo II Capo II delle presenti norme.

### **Art.39.2 - Aree agricole di pregio interne al sistema insediativo:E0p**

1. Sono le aree libere poste all'interno del limite urbano non interessate da previsioni di espansione e/o trasformazione, e tutelate in quanto coincidenti con le Pertinenze visuali degli insediamenti storici.
2. Su tali aree, che nella generalità dei casi continuano a svolgere una marginale funzione agricola, non è ammessa la costruzione di nuovi edifici.
3. Per gli edifici esistenti sono consentiti in relazione alla classificazione di valore, tutti gli interventi previsti dal Titolo II Capo II delle presenti norme.

---

<sup>11</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione n.2

<sup>12</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'osservazione / contributo n.3

## CAPO III - LE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

### Art.40. Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Per l'autorizzazione, la costruzione e l'esercizio di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili si richiamano, per quanto direttamente efficaci, i contenuti delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387.

2. Gli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sono solari termici e fotovoltaici, eolici, a biomassa, a biogas.

3. Ai fini delle presenti Norme, essi sono definiti:

in base alla collocazione:

- fotovoltaici e solari termici integrati in quanto progettati unitariamente nella nuova edificazione o negli interventi di ristrutturazione edilizia o urbanistica di edifici e manufatti esistenti o comunque ammessi dalle presenti Norme;

- fotovoltaici e solari termici parzialmente integrati, in quanto collocati sulle coperture di edifici e di manufatti esistenti o comunque ammessi dalle presenti Norme;

- fotovoltaici e solari termici non integrati, in quanto collocati a terra;

in base alle finalità produttive:

- per autoconsumo, quando il soggetto che realizza l'impianto consuma in loco la maggior parte dell'energia che produce;

- per produzione di energia connessa o complementare ad attività agricola quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia ad integrazione del reddito agricolo, come meglio stabilito dalla normativa vigente in materia;

- per la vendita di energia, quando il soggetto che realizza l'impianto produce energia prevalentemente per cederla alla rete elettrica nazionale.

Ai fini del presente articolo si ricorda che l'autoproduzione comporta l'utilizzo per usi propri non inferiore al 70% del totale di energia elettrica prodotta.

4. In coerenza con quanto disposto dall'art.11 del D. Lgs. n. 28/2011, in tutti i nuovi edifici e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati e realizzati in modo da garantire il rispetto della copertura, tramite il ricorso ad energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e del 50% della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.

5. L'obbligo di cui al comma precedente non può essere assolto tramite impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica la quale alimenti, a sua volta, dispositivi o impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento.

6. Nel caso di edifici nuovi o edifici sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, la potenza elettrica degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze, misura in kW, è pari al 2% del valore della superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, misurata in m<sup>2</sup>.

7. In caso di utilizzo di pannelli solari termici o fotovoltaici disposti sui tetti degli edifici, i predetti componenti devono essere aderenti o integrati nei tetti medesimi, con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda.

8. L'obbligo di cui al comma 2 non si applica qualora l'edificio sia allacciato ad una rete di teleriscaldamento che ne copra l'intero fabbisogno di calore per il riscaldamento degli ambienti e la fornitura di acqua calda sanitaria.

9. Per gli edifici pubblici gli obblighi di cui ai precedenti commi sono incrementati del 10%.

10. Si richiama l'art. 12 del D. Lgs. n. 28/2011: i progetti di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti su edifici esistenti che assicurino una copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento in misura superiore di almeno il 30% rispetto ai valori minimi obbligatori riportati ai precedenti commi, beneficiano, in sede di rilascio del titolo edilizio, di un bonus volumetrico del 5%, fermo restando il rispetto delle norme in materia di distanze minime tra edifici e distanze minime di protezione del nastro stradale, nei casi previsti e disciplinati dagli strumenti urbanistici comunali e fatte salve le aree individuate come zona A dal decreto del Ministero dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444.<sup>13</sup>

## **Art.41. Impianti fotovoltaici e solari termici**

1. In riferimento a quanto disposto dall'art. 34 bis della disciplina del Piano di indirizzo territoriale avente valore di Piano paesistico regionale, e salvo quanto diversamente specificato nelle regole per le zone e sottozone, e con esclusione degli edifici classificati E.V., E.R.V. e E.V.P.A., sono sempre ammessi, su tutto il territorio comunale i seguenti impianti:

- impianti solari termici integrati sulle coperture di edifici e manufatti;
- impianti solari fotovoltaici, integrati o parzialmente integrati sulle coperture di edifici e manufatti, finalizzati all'autoconsumo, per uso domestico o per attività aziendale;

2. Per i suddetti impianti è comunque necessario effettuare la verifica di compatibilità paesaggistica, anche in riferimento ai caratteri storico architettonici e insediativi e ai valori estetico-percettivi del contesto.

3. La realizzazione di impianti fotovoltaici a terra è ammessa in conformità ai criteri localizzativi stabiliti dagli atti regionali emanati in attuazione delle Linee Guida nazionali di cui al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387.

4. L'impianti di produzione di energia elettrica mediante "centrali fotovoltaiche", sono collocabili preferibilmente nelle sottozone "D" o nelle aree appositamente individuate nell'allegato "D" delle presenti norme.

## **Art.42. Impianti a biomasse**

1. In attesa del provvedimento regionale di indicazione delle aree escluse, così come indicato al punto 1.2 delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387, la pianificazione comunale assume carattere programmatico nel rispetto dei criteri di ragionevolezza, adeguatezza e proporzionalità.

2. In attesa di tali provvedimenti operano pertanto i seguenti criteri localizzativi.

3. Gli impianti a biomasse per produzione energetica nel territorio aperto, sono ammesse nel rispetto del PAER della Regione.

4. Gli impianti a biomasse per produzione energetica, eccedenti all'autoproduzione e non finalizzate alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, possono essere realizzate, con una potenza massima di 2,5 MW, preferibilmente all'interno delle sottozone Dg1 e Dg2 delle UTOE PG1 – Rancia e Pianacce e Pg2 – Canonica. Sono da preferire impianti con ciclo energetico a "filiera corta" . Per filiera corta s'intende l'utilizzo di risorse provenienti da un bacino di approvvigionamento compreso entro un raggio di 30 km dall'impianto.

---

<sup>13</sup> Modificato a seguito dell'accogliamento dell'Osservazione / Contributo n.3

5. In riferimento all'Allegato 1a del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" si applicano le prescrizioni relative ai limiti localizzativi e alle potenze installate per impianti di produzione di energia elettrica da biomasse operanti in assetto cogenerativo ed particolare quelle di cui al capitolo 1, paragrafi 1.3, 1.4, 1.6, 1.8, 1.13, 1.14 e 1.15.

6. In riferimento all'Allegato 1a del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" si applicano le prescrizioni relative ai limiti localizzativi e alle potenze installate per impianti di produzione di energia elettrica da biomasse non operanti in assetto cogenerativo ed particolare quelle di cui al capitolo 2, paragrafi 2.3, 2.4, 2.6, 2.8, 2.13, 2.14 e 2.15.

7. In riferimento all'Allegato 1a del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" si applicano le prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio dell'impianto di produzione di energia elettrica da biomasse e delle opere connesse allo stesso di cui al capitolo 3.<sup>14</sup>

### **Art.43. Impianti eolici**

1. In attesa del provvedimento regionale di indicazione delle aree escluse, così come indicato al punto 1.2 delle Linee Guida emanate in attuazione al D.Lgs 29 dicembre 2003, n° 387, la pianificazione comunale assume carattere programmatico nel rispetto dei criteri di ragionevolezza, adeguatezza e proporzionalità. In attesa di tali provvedimenti operano pertanto i seguenti criteri localizzativi.

2. Gli impianti eolici non destinati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali non sono ammessi.

3. Gli impianti eolici domestici destinati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, sono ammessi su tutto il territorio rurale.

4. Ad eccezione degli impianti di micro eolico destinati all'autoconsumo, e sempre fatti salvi i contenuti della normativa vigente in materia di valutazione d'impatto ambientale, per tutti gli altri impianti eolici si dovranno rispettare i seguenti criteri localizzativi.

5. Gli impianti eolici domestici destinati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze aziendali, sono ammessi su tutto il territorio rurale, salvo le prescrizioni relative ai limiti localizzativi e alle potenze installate per gli impianti eolici di cui all'Allegato 1b del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" ed in particolare al capitolo 2 paragrafi 2.4, 2.7, 2.14, 2.15, 2.16, 2.17, 2.18 e 2.19.

6. In riferimento all'Allegato 1b del PIT-PPR "Norme comuni energie rinnovabili impianti di eolici-Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" si applicano le prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio dell'impianti eolici e delle opere connesse allo stesso di cui al capitolo 3.<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione / Contributo n.3

<sup>15</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione / Contributo n.3

- le basi informative sullo stato di fatto e di diritto risultante dagli strumenti della pianificazione e dagli atti di governo del territorio riguardanti il territorio comunale e territori contigui;
- dati di qualità delle acque superficiali e di falda, la localizzazione e le caratteristiche di pozzi, sorgenti e derivazioni;
- dati sulle caratteristiche geotecniche, chimiche e fisico - chimiche dei terreni derivanti da prospezioni geognostiche e campagne analitiche;
- caratteristiche della rete acquedotto e fognature;
- dati di qualità dell'aria;
- dati sui flussi di traffico;
- dati su sorgenti ed emissioni in atmosfera;
- i dati, le informazioni e le conoscenze provenienti dagli enti pubblici competenti e dalla comunità scientifica (nel rispetto delle disposizioni di legge vigenti in materia, e con le modalità ivi previste).

## **Art.71. Disposizioni generali relative alla conservazione del suolo, degli ecosistemi, della flora e della fauna**

### **Art.71.1 - Disposizioni generali**

1. I progetti di interventi riguardanti la sistemazione dei versanti utilizzati a fini agricoli, che prevedano la realizzazione di opere di contenimento, di riduzione dei fattori erosivi, drenaggio e regimazione delle acque, dovranno essere realizzati con le tecniche proprie della Ingegneria Naturalistica.
2. L'impossibilità di attuare quanto richiesto dovrà essere motivata nella Relazione di Progetto. Ove possibile si dovranno evitare le opere in cemento armato, a meno che siano necessarie per la messa in sicurezza di edifici.
3. Nella lavorazione dei terreni a coltura agraria devono essere rispettati gli alberi isolati e a gruppi, nonché le siepi ed i filari a corredo della rete idrica esistente o in fregio ai limiti confinari, preservandone in particolare l'apparato radicale. Tali formazioni devono essere ricostruite anche a protezione di compluvi soggetti ad erosione.
4. L'eliminazione delle aree forestali è vietata. Si fa eccezione per necessità di ordine fitosanitario legate all'esecuzione di opere di regimazione idrica e di consolidamento dei versanti; in tal caso deve essere limitata allo stretto necessario per l'esecuzione dell'opera. Dopo l'intervento, sulle superfici interessate viene reinsediata la vegetazione preesistente se ne ricorrono la necessità e la possibilità tecnica e se l'operazione non costituisce di per sé un fattore turbativo dell'equilibrio del suolo.

### **Art.71.2 - ~~SIR-SIC~~ ZSC Cornate e Fosini, Riserva Naturale di Cornocchia, Riserva Statale di Palazzo, Aree di Rispetto Paesaggistico.**

1. Nei territori ricadenti nel ~~SIC IT51A0001~~ ZSC "Cornate e Fosini" ~~SIR 101~~<sup>16</sup> e nella Riserva Naturale di Cornocchia sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti nei Piani di gestione e nel Regolamento del Sistema delle Riserve Naturali di Grosseto e Siena.

<sup>16</sup> Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione / Contributo n.3

2. Nei territorio ricadenti nella Riserva Statale di Palazzo Sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti all'interno dei Piani di Gestione e Regolamenti Attuativi definiti dagli Enti Gestori della Riserva Nazionale.

3. Le iniziative previste in queste norme non sono tali da far presupporre una incidenza significativa nei confronti degli ecosistemi e degli aspetti naturalistici in genere caratterizzanti le "aree protette" e le Aree di rispetto paesaggistico.

## **Art.72. Disposizioni generali relative alla tutela delle risorse idriche di sottosuolo**

### **Art.72.1 - Monitoraggio delle condizioni idrogeologiche e di qualità delle acque sotterranee**

1. L'Amministrazione Comunale porrà i presupposti per la creazione di una banca dati delle condizioni idrogeologiche inserendo nel Sistema Informativo comunale i dati relativi al livello della falda idrica (misure piezometriche) e alla qualità delle acque (analisi chimiche e fisico - chimiche) di volta in volta provenienti dagli studi, dalle indagini e dai monitoraggi eseguiti a supporto di progetti di qualsiasi natura, sia di tipo edificatorio, di bonifica, che di ricerca di nuove risorse idriche. I dati tabellari dovranno essere riferiti alla localizzazione di punti di captazione e di prelievo georeferenziati con un dettaglio non inferiore alla scala 1:5.000.

### **Art.72.2 - Ricerca e sfruttamento delle risorse idriche di sottosuolo**

1. Obiettivo strategico dell'Amministrazione Comunale è il miglioramento delle condizioni di bilancio idrico mediante la pianificazione e gestione della risorsa idrica, anche al fine di una corretta distribuzione dei prelievi riguardanti le acque di sottosuolo; allo scopo vengono definite aree di rispetto degli impianti di captazione ad uso pubblico come descritti nella Carta delle Emergenze Ambientali e Risorse Naturali

2. Nelle aree consentite non verranno rilasciate concessioni per lo sfruttamento della risorsa idrica di sottosuolo per le quali non si dimostri la compatibilità con le condizioni idrogeologiche della falda sfruttata a fini pubblici.

3. Le richieste di ricerca di nuove risorse idriche di sottosuolo nelle aree consentite al di fuori delle aree di rispetto, anche ad uso domestico, sia all'interno che all'esterno delle aree soggette a "Vincolo Idrogeologico" oltre che dagli uffici competenti della Amministrazione Provinciale di Siena devono essere autorizzate, in accordo con le disposizioni dell'Autorità di Bacino e d'Ambito, dall'Amministrazione Comunale, che valuta le relative dichiarazioni di inizio attività sulla base della documentazione allegata, consistente:

- nella Relazione geologia e idrogeologica,
- nel quadro dei vincoli,
- nel Progetto preliminare dell'opera di emungimento prevista, con indicazione dei fabbisogni idrici e indicazioni riguardanti la gestione dei detriti di perforazione e delle acque di spurgo.

4. I documenti riguardanti i risultati della ricerca, oltre agli uffici competenti della Provincia di Siena, dovranno essere fatti pervenire alla A.C. compresi di una Relazione tecnica che descriva, nell'ambito del progetto definitivo dell'opera di emungimento, anche gli usi e i fabbisogni.