



Comune di Zeri

Provincia di Massa - Carrara

**UFFICIO TECNICO**

**Allegato "3" alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 44 del 06/12/2019**

**VARIANTE AL REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE**

**(testo approvato)**

## **- Variante al Regolamento Edilizio**

Sulla base dell'analisi delle tipologie costruttive esistenti sul territorio del comune di Zeri- sono stati definiti i principali caratteri costruttivi che andranno riproposti nelle operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Tali caratteri, di massima, potranno essere un riferimento anche negli interventi di nuova costruzione e di completamento edilizio, quando gli stessi non intendano assumere un ruolo di "autonomia" rispetto all'insediamento preesistente di impianto storico.

Il presente articolo ha valore di indicazione progettuale per qualsiasi intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente e di nuova edificazione, mentre assume un valore prescrittivo per gli ambiti di conservazione e per le zone di particolare pregio ambientale.

Gli elementi costruttivi essenziali da individuare (a livello di analisi), salvaguardare e ripristinare (a livello progettuale) sono i seguenti:

**1: integrazione art. 39 (estetica degli edifici) Tipologia strutturale e tipologia edilizia** in caso di intervento sull'esistente, per edifici di particolare pregio storico – ambientale, tutti gli edifici di pregio storico “realizzati anteriormente al 1954”.

Andranno tutelate:

- i sistemi voltati strutturali in pietra;
- murature perimetrali portanti compresi eventuali archi, volte e piattabande che definiscono le aperture;
- i solai in legno, quantomeno per la parte sporgente dai muri perimetrali;
- muratura perimetrale in pietra a vista ;

In particolare vanno tutelati i seguenti elementi qualora gli stessi abbiano un valore di memoria storica:

- atrio e corpo scala;
- soffitti voltati;
- soffitti decorati;
- particolari soluzioni del vano delle aperture, portali interni ed esterni.
- decorazioni di facciata in rilievo e/o dipinte
- aggetti in legno

Per quanto riguarda gli interventi nei Borghi di alpeggio di Formentara, Porcilecchio, Gurfuglieta, Vrugia e mulini storici, andranno tutelati oltre agli elementi di cui sopra anche:

-tetti con copertura in pietre di piagne (lastre di pietra arenaria locale) avente superficie maggiore del 50% dell'intera copertura.

I beni che verranno tutelati avranno una esenzione IMU come da regolamento comunale.

**2: integrazione art. 39 (estetica degli edifici) Tipologia strutturale e tipologia edilizia in caso di nuova edificazione.**

Ampliamenti di fabbricati esistenti e nuovi fabbricati.

Realizzazione di pertinenze e annessi agricoli

In linea generale le murature esterne potranno essere

a. pietra a vista

b. muratura (pietra) finita ad intonaco e tinteggiata;

Contestualmente al progetto dovrà essere redatto e prodotto un “piano colore” delle facciate

c. legno finito con tinteggiatura impregnante avente colore delle essenze locali (castano, rovere, faggio). Comunque inserita nel contesto paesistico – ambientale circostante;

d. legno e pietra combinati

legno e muratura combinati

pietra e muratura intonacata combinati.

In generale gli ampliamenti ammessi dovranno avere finiture di facciata esterna omogenea con il

fabbricato esistente; inoltre l'ampliamento dovrà essere inserito in modo armonico nel fabbricato principale.

Le pertinenze, in generale, potranno essere realizzate secondo le tipologie strutturali e di finitura indicate nei paragrafi precedenti. Comunque, per quanto possibile, dovranno avere finiture esterne consone con il fabbricato principale e comunque armoniosamente inserite nel contesto paesistico – ambientale circostante. Per tali manufatti sono tassativamente vietati i seguenti materiali:

- plastica;
- lamiera ondulata;
- alluminio anodizzato (colore oro e argento);
- serramenti di recupero;
- tavolame di scarto, ecc.

In caso di autorizzazione ad edificare una nuova pertinenza, nei limiti delle presenti norme, l'eventuale esistenza di altra/e vecchia/e pertinenza/e (di cui dovrà essere prodotta opportuna certificazione dell'esistenza) dovrà essere adeguata alle tipologie strutturali e finiture degli articoli precedenti. L'esistenza di eventuali pertinenze preesistenti dovrà essere dichiarata dal proprietario (dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà) e dal progettista e altresì documentata da fotografie di dettaglio e panoramiche dello stato dei luoghi.

### **3: integrazione art. 39 (estetica degli edifici) Tinteggiatura**

Le tinteggiature esterne dovranno avere in generale carattere tenue come tinta di fondo (nei centri storici zone omogenea "A" colore giallo tenue o calce naturale mentre le facciate in pietra a vista non vanno modificate); sono ammesse decorazioni di marcapiani, anteridi, riquadratura delle aperture. Il tutto, comunque opportunamente inserito nel contesto paesistico – ambientale circostante.

Contestualmente al progetto dovrà essere redatto e presentato un "piano colore" delle facciate del progetto, nonché analitica descrizione dei materiali di rivestimento usati, da concordare da il direttore dei lavori ed il Responsabile dell' Ufficio Tecnico Comunale.

### **4: sostituisce l'art. 82 La copertura**

L'indirizzo generale, in caso di interventi sui fabbricati esistenti, prevede il mantenimento delle caratteristiche costruttive, le quote di imposta, l'altezza del colmo e la pendenza originali, ovvero dovranno adeguarsi a quelle rinvenibili negli edifici di riferimento limitrofi, salvo differenti indicazioni urbanistiche generali o attuative ed opere prescritte dalle norme sismiche (cordoli, ecc.). E' vietato sostituire coperture inclinate con coperture piane.

In linea generale (salvo le eccezioni contemplate nel presente articolo) sono vietate le coperture piane.

Qualora le norme urbanistiche consentano l'intervento di sostituzione della copertura, ovvero in caso di costruzione ex – novo, vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

- pendenza massima 80%;
- pendenza minima 30%.

Nel caso di sottotetti non abitabili, è ammessa l'apertura di finestre, abbaini o lucernai per una superficie delle aperture che non superi complessivamente il 10% della superficie complessiva della copertura misurata in proiezione orizzontale.

Gli abbaini in generale, dovranno essere realizzati come quelli riscontrati negli edifici storici, con copertura a una o due falde e pareti laterali in muratura.

I materiali di copertura ammessi sono piagne (lastre di pietra arenaria locale) o tegole con colorazione simile a quelle delle antiche piagne.

Nell'installazione di nuovi camini o nella sostituzione di esistenti dovranno essere evitati elementi prefabbricati (nei fabbricati storici realizzati anteriormente al 1954). I camini saranno realizzati in muratura intonacata e coperti con tettuccio a falde con manto in tegole come la copertura se la casa è intonacata e camini in pietra a vista se la casa è in pietra a vista. E' ammesso dispositivo terminale antivento in rame a giudizio della Commissione per il Paesaggio.

## **5: integrazione art. 45 Cornicioni, sporti e gronde**

Si prescrive che:

In caso di copertura inclinata la sporgenza del tetto (compresa la grondaia) rispetto al piano verticale della facciata non supera i centimetri 50 per edifici di altezza sino a 2 piani e 80 per edifici più alti, nelle zone "A" ed "E", cm. 80 nelle altre zone.

Lo sporto del tetto dovrà sempre essere in legno o gronda piana od arrotondata, in lastre di arenaria (piagne), la gronda arrotondata in pietra potrà essere intonacata a calce naturale o lasciata pietra a vista.

Le coperture piane agibili hanno il parapetto in muratura piena, elevato sullo stesso filo della facciata, ovvero l'elemento di protezione può essere una ringhiera in ferro anche sostenuta da pilastri intonacati, muro di protezione o pilastri della stessa tipologia del fabbricato.

Tanto gli elementi in ferro quanto la balaustra dovranno fare riferimento agli stilemi rintracciabili negli edifici circostanti, da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Le gronde e i pluviali sono in lamiera di rame o lamiera preverniciata colore marrone scuro o finto rame; il pluviale a centimetri 150 dalla quota stradale potrà immettersi in tubazione di ghisa ovvero essere incassato nella muratura (lungo le pubbliche Strade).

## **6: sostituisce l'art. 81 (solai e balconi) Finestre e balconi.**

Negli interventi dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni:

- I nuovi balconi, preferibilmente, dovranno essere in legno, possibilmente incassati all'interno della muratura o pavimentati con lastre di pietra arenaria o ceramica grigia tipo pietra e il bordo esterno va rivestito in rame.

- Le soglie, gli stipiti e le architravi delle aperture dovranno essere in materiali di uso consolidato nell'edilizia antica come, ad esempio, l'arenaria. E' consentita la finitura in intonaco, con spessore minimo cm. 8,00.

La forma geometrica e le cornici decorative (dipinte o in rilievo) delle aperture esistenti sono elementi da salvaguardare e di riferimento per la ricomposizione formale dei fronti.

- Gli infissi esterni saranno in legno verniciato con impregnante o in materiale metallico con tinte armonizzate al contesto esistente (come da campioni depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, colore: legno naturale chiaro e scuro, bianco, grigio micalizzato, salvia).

- Le persiane e gli scuri, qualora esistenti, saranno rigorosamente di tipo tradizionale nei colori rinvenibili nel contesto storico ovvero in tinta legno naturale chiaro o scuro, verde vagone o marrone (come da campioni depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale).

- Negli edifici semplici di impianto antico sono auspicate soluzioni con scuri interni in legno, trattato con vernici impregnanti.
- In edifici preesistenti ed in particolare nei Centri Storici, nei casi di preesistenza di persiane le stesse sono obbligatoriamente installate con mappe a murare, mentre sono vietate persiane con telaio esterno in vista.
- L'apertura eventuale di nuove finestre o porte - finestre, nel complesso del disegno del fronte, dovrà in esso, essere armoniosamente inserito.
- In generale il colore delle porte, delle finestre e delle persiane dovrà essere armoniosamente inserito nel contesto dell'edificio principale; a tal proposito il colore di finitura dovrà essere puntualizzato nel "piano del colore".

- La forma geometrica delle nuove aperture non deve essere in contrasto con la tipologia originaria delle aperture stesse.

- L'apertura di nuove finestre o porte - finestre può essere consentita per motivi di ordine tecnico e/o igienico solo se non incide negativamente sul disegno complessivo della facciata.

- In caso di nuova edificazione sono ammesse finestre e persiane secondo le tipologie dei commi precedenti; nonché in materiali metallici nelle tonalità depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale.
- Gli avvolgibili potranno essere eccezionalmente ammessi per motivi tecnici delle aperture di autorimesse; ovvero nel caso di grandi e particolari edifici da valutarsi secondo la casistica

- proposta.
- Le mappe e i livetti dovranno essere dello stesso colore degli infissi e comunque di colore nero per gli infissi in legno.

### **7: Integrazione art. 39 (estetica dei edifici) Facciate e rivestimenti.**

Gli interventi, sia su fabbricati esistenti che in caso di edificazione ex novo, dovranno rispettare le seguenti indicazioni di cui ai precedenti punti 2 e 3.

In particolare negli edifici di pregio storico – ambientale le tinteggiature dovranno rifarsi a quelle originarie qualora reperibili in tracce; ovvero per confronto con gli edifici antichi vicini procedendo ad una campionatura di colori nell'ambiente circostante.

Le murature esterne degli edifici storici in pietra dovranno essere in pietra a faccia vista, preferibilmente in arenaria del luogo, con pietre sbozzate, non perfettamente squadrate, preferibilmente disposte su filari abbastanza regolari. Non è prevista una specifica caratterizzazione superficiale della pietra, la superficie potrà essere “a spacco” bocciardata, martellinata, etc. ma è vietato l'impiego di pietre con superficie liscia o del tipo “a filo sega”.

E' ammesso l'uso di pietre aventi dimensioni e formati differenti ed anche l'impiego di scapoli per regolarizzare la disposizione delle pietre più grosse. La malta, di calce idraulica naturale o simile, dovrà avere un colore chiaro. Sono ammesse tutte le sfumature di colore della malta, dall'avorio al nocciola. Potranno essere impiegate anche malte cementizie purché vengano impiegati dei correttori cromatici. I commenti potranno essere stuccati secondo la discrezionalità del progettista e/o la volontà del proprietario, potranno essere sottolivello, spazzolati o a raso pietra. E' vietata l'incisione a fresco sul commento, spesso praticata per rimarcare la separazione tra una pietra e l'altra.

Nel caso in cui venga richiesta la realizzazione di strutture murarie ex novo è ammesso il ricorso a strutture miste cemento armato/pietra. In questo caso la muratura in pietra non dovrà apparire come un semplice rivestimento. Pertanto non sarà ammesso il ricorso all'impiego di lastre o scaglie in pietra, applicate in verticale alla compagine muraria in cemento armato, secondo la tecnica comunemente definita “a Madonna”. In questo caso la componente in pietra della muratura, dovrà avere uno spessore minimo di venti centimetri (i fabbricati con le facciate che verranno riportate a pietra a vista, avranno una esenzione IMI come da regolamento comunale).

Per le tinte di facciata costituisce riferimento i colori di campionatura colore giallo tenue o calce naturale da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale.

Sono vietati rivestimenti in perlinato di legno (ad esclusione villaggi turistici), metallici, plastici e in maiolica. Sono ammesse zoccolature degli edifici da realizzarsi in pietra arenaria locale o con un ispessimento dell'intonaco, ai fabbricati con murature in mattoni intonacati o in cemento armato.

### **8: Integrazione l'art. 52 Muri, recinzioni, cancellate e accessi.**

Sono ammessi muri di recinzione in pietra a secco o calcestruzzo con annegata pietra faccia a vista.

Nelle recinzioni per la delimitazione delle proprietà insistenti su strade pubbliche o piazze all'interno dei centri abitati e nei centri storici è vietato l'uso di reti metalliche; sono ammesse cancellate in legno e in ferro come da tipologie depositate presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

All'esterno dei Centri Abitati e dei Nuclei Antichi, oltre alle cancellate in ferro e in legno sono ammesse recinzioni in rete metallica, o in metallo in genere rifinite preferibilmente con colore verde vagone e/o marrone. Tal tipo di recinzioni, comunque, dovranno essere consone all'edificio pertinenziale ed armonicamente inserite nel contesto paesistico – ambientale circostante.

Nei muri di fascia o sui muri di contenimento delle strade, quando consentito dalle disposizioni urbanistiche ed edilizie (salvo comprovati motivi tecnici) non è possibile realizzare più di quattro aperture in serie per l'accesso ai box, a condizione che l'intervento sia correttamente inserito sia da un punto di vista estetico che tecnico- funzionale. Sono comunque da preferire soluzioni con unico accesso, opportunamente facilitato da uno slargo stradale, e sistema di distribuzione con galleria interna.

- Le nuove recinzioni dovranno essere realizzate ad una distanza minima di cm. 50,00 dalla proprietà pubblica per strade pedonali ed una distanza minima di cm. 100,00 dalla proprietà

pubblica per strade carrabili. Le recinzioni esistenti ad una distanza inferiore a ml. 1,00 dalla proprietà pubblica, su strade carrabili, per eventuali danni causati a seguito dello sgombero neve e sfalcio erba non verranno rimborsati.

- Le vecchie aie lastricate in pietra arenaria (piagnoni) dentro i centri abitati non possono essere modificate compreso le delimitazioni (divieto di recinzioni).

- I muri di sostegno dentro i centri abitati zone omogenee "A", "B", "C" dovranno essere in pietra locale a vista, al di fuori dai centri abitati in pietra locale a vista od ingegneria naturalistica (muri pietra a secco, palificate in legno, terre armate) con elementi prefabbricati in calcestruzzo a secco.

- Le pavimentazioni di spazi esterni dentro i centri abitati zone omogenee "A", "B", "C" dovranno essere in pietra locale od autobloccanti finto pietra o lastroni in calcestruzzo quarzato finta pietra, rispettando le norme in materia di contenimento della impermeabilizzazione dei suoli.

### **9: Sostituisce gli art. 43, 44, integrazione art. 45 Tettoie, insegne, tende ed elementi di arredo urbano.**

Si tratta di elementi "leggeri" che "segnano" il paesaggio costruito. L'indirizzo generale è volto a creare soluzioni omogenee nell'uso dei materiali, nel disegno delle insegne, nelle dimensioni e nei colori delle tende frangisole.

Si prescrive pertanto:

- le tettoie nuove, esistenti in fase di rinnovo o ristrutturazione dovranno essere trasformate in strutture leggere conformi alle indicazioni seguenti (tettoie in legno e ferro antichizzato).

- divieto di insegne a illuminazione diretta (lampade, neon, ecc.) e in materiale plastico; sono consentite insegne in lamiera di ferro, in ferro verniciato, legno o ceramica.

- le insegne installate "a bandiera" non devono sporgere su strade o spazi pubblici carrabili; lo sporto massimo delle insegne a bandiera non deve superare i centimetri 100.

- le dimensioni delle insegne a bandiera dovranno essere inferiori a cm 80 in altezza e cm. 100 in larghezza.

- le insegne dovranno essere coordinate, evitando soluzioni di contrasto;

- le tende insistenti sullo stesso fronte dovranno essere di colori armonizzanti, e dello stesso colore e materiale nel caso insistano sullo stesso edificio.

### **10: Nuovo articolo Regolamentazione di strutture mobili (dehor)**

In tutto il territorio" è consentita la collocazione di manufatti in struttura mobile destinati all'ospitalità (dehor o gazebi).

L'assenso a tale permanenza viene concesso, previa verifica di compatibilità funzionale ed ambientale con l'ambito territoriale di riferimento, con titolo edilizio di Permesso a Costruire, fatta salva la facoltà di revoca della concessione di suolo da parte dell'Ente proprietario, che comporterà la rimozione di manufatti a norma dell'art. 14 della legge 28/02/1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, senza corresponsione di pertinente indennizzo.

Il titolo abilitativo dovrà contenere espressamente la destinazione d'uso ammessa per ciascun manufatto o parte di esso e potrà consentire anche quelle ulteriori opere e strutture strettamente richieste dalla normativa vigente in materia di sicurezza e superamento delle barriere architettoniche.

Le tipologie costruttive dei manufatti in oggetto dovranno risultare coerenti con il contesto territoriale di riferimento e strutturalmente congruenti con il carattere temporaneo della concessione di suolo mediante l'impiego dei seguenti materiali:

– Struttura portante in scatolati metallici o legno, ancorati al pavimento e/o sulle pareti degli edifici con ganci ed attacchi mobili e da tiranti in cavi metallici o di altro materiale resistente (es.: nylon).

- Copertura in tessuto impermeabilizzato, tela plastificata o similari .
- Divisori costituiti da fioriere delle dimensioni massime di cm 40 di larghezza e cm 50 di altezza.

Sono inoltre ammessi divisori in materiale trasparente fino alla copertura, che possono essere mantenuti durante tutto l'arco dell'anno.

I colori prescritti per le parti metalliche sono i toni del grigio, il verde vagone, il marrone ed il nero, il bianco e/o canapa per la teleria.

Le pedane sono ammesse solo nel caso non sia possibile avere la pavimentazione perfettamente piana. Dovranno essere realizzate in legno, con componenti facilmente rimovibili.

La progettazione dovrà tenere conto anche del contesto e di un eventuale coordinamento con interventi similari contigui, in particolar modo con un corretto allineamento.

Laddove si tratti di richieste di risistemazione di spazi pubblici commerciali presenti sullo stesso fronte della via o della piazza, il primo intervento ammesso diventerà anche elemento di vincolo per le successive richieste di deohrs, che a questo dovranno uniformarsi dal punto di vista della progettazione, delle tipologie, degli allineamenti (in orizzontale e verticale) e dei materiali.

### **11: Integrazione art 34, Manutenzione e sicurezza delle costruzioni.**

In generale gli edifici e le loro parti devono essere mantenuti in condizioni di pubblico decoro e sicurezza in conformità alle disposizioni vigenti in materia.

Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee, gli immobili dimessi devono essere posti in condizioni tali da evitare che i pericoli di ordine statico o di carattere igienico sanitario possano compromettere la pubblica incolumità. A tal fine gli edifici devono essere resi inaccessibili mediante la disattivazione dei servizi erogati e la creazione di opere provvisorie che – senza pregiudizio della stabilità delle strutture – consentano di rendere impraticabili gli spazi esistenti.

Quando tali condizioni vengono a mancare, i proprietari devono provvedere alle opportune riparazioni, previo presentazione o richiesta di idoneo titolo abilitativo quale denuncia di Inizio Attività o Permesso a Costruire.

Qualora non provvedano, Il Sindaco potrà ordinare l'esecuzione delle opere di messa in sicurezza, delle parti pericolanti assegnando un termine di tempo a seconda del caso, necessarie al fine del mantenimento della sicurezza, incolumità e decoro. In caso di rifiuto o di inadempienza dell'interessato, il Sindaco, può provvedere di autorità a spese dello stesso interessato.

Nei casi in cui ricorrano condizioni di pericolo per la stabilità degli immobili di valore storico (realizzati anteriormente al 1954) e l'incolumità delle persone, il proprietario procede mediante un "intervento urgente" alla rimozione delle condizioni di pericolo temuto, mediante consolidamento delle parti instabili, ecc. , senza titolo abilitativo (S.C.I.A. e/o Permesso a Costruire), ma sotto la sua personale responsabilità anche per quanto riguarda l'effettiva esistenza del pericolo, Ove il consolidamento non sia possibile è ammessa, in estrema ratio, la demolizione con successiva ricostruzione, con le modalità indicate nel presente regolamento.

E' comunque fatto obbligo al proprietario di dare immediata comunicazione dei lavori al Sindaco e di presentare, entro 30 giorni dall'inizio degli stessi, idonea istanza finalizzata all'ottenimento del titolo abilitativo necessario al definitivo ripristino dell'immobile.

In ogni caso, ove il proprietario non provveda, si darà corso all'applicazione delle sanzioni previste

dalle normative vigenti in materia.

In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di amianto, serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.

## **12: Nuovo articolo Aree inedificate in zone urbane**

Le aree inedificate non possono essere lasciate nello stato di abbandono ma devono essere soggette a manutenzione periodica assicurando gli aspetti di arredo e di decoro urbano. Per ragioni di ordine preventivo ed al fine di impedire eventuali occupazioni temporanee.

Le aree inedificate strutture analoghe in disuso, che determinano o che possono determinare grave situazione igienico - sanitaria e ambientale, devono essere adeguatamente recintate e sottoposte ad interventi periodici di pulizia, cura del verde, e se necessario, di disinfestare o di derattizzazione. In particolari situazioni di rischio dovute alla presenza di serbatoi, linee di raccolta e smaltimento delle acque si deve provvedere al mantenimento in efficienza e sicurezza delle strutture interessate o alla loro bonifica.

## **13. Integrazione art. 69 Ricovero per gli animali.**

I ricoveri per animali per più di 20 bovini ed equini e più di 200 pecore, dovranno essere posti ad una distanza maggiore a ml. 300,00 dai fabbricati ad uso abitativo.

## **14 Nuovo articolo (installazione di manufatti temporanei in assenza di programma aziendale art. 70 Legge Regionale n. 65 del 10/11/2014)**

1. Per annesso agricolo temporaneo si intendono i depositi di prodotti, attrezzi o materiali, le rimesse per le macchine agricole, i ricoveri per animali e ogni altra costruzione di servizio che risulti direttamente funzionale alle esigenze legate alla conduzione dei fondi agricoli.
2. L'installazione di annessi agricoli temporaneo verrà ammessa dietro comunicazione se per la durata di due anni e Segnalazione Certificata di Inizio Attività per una durata superiore ai due anni, da presentare al Comune, come previsto dalla Legge Regionale n. 65/14 ed allegati relazione tecnica ed elaborati grafici a firma di un tecnico abilitato.
3. I Nuovi annessi agricoli sarà consentita su lotti di superficie minima di 1.000 mq. In particolare è ammessa la costruzione di annessi di 40 mq. di superficie utile interna per lotti superiori o uguali a 1.000 mq. , oltre i 1.000 mq. la superficie utile interna minima di 40 mq. è ampliabile di 10 mq. ogni 200 mq. di terreno, fino ad un massimo di mq. 200 e tenendo conto delle dimensioni aziendali.
4. La progettazione dovrà garantire l'inserimento della costruzione nel terreno con un attento studio relativo all'impatto paesaggistico ed ambientale. Gli annessi agricoli, comunque, non potranno essere localizzati su crinali o emergenze paesaggistiche, né in prossimità di edifici storici o di pregio ambientale, né soggette a salvaguardi idraulica. L'ubicazione dovrà essere possibilmente in continuità od in prossimità di eventuali fabbricati esistenti od in aderenza a muri terrazzamenti o ciglioni esistenti. Qualora l'andamento del terreno lo consenta saranno obbligatorie soluzioni interrate o seminterate.
5. L'apertura di nuovi percorsi d'accesso, gli sbancamenti di terreno, l'abbattimento di alberature, dovranno essere contenuti al minimo, e le sistemazioni idraulico-agrarie necessarie dovranno far parte integrante del progetto di realizzazione o ristrutturazione dell'annesso.

6. Gli annessi dovranno rispettare le distanze minime dai confini e dai fabbricati previste dal Codice Civile.
7. Gli annessi saranno esclusivamente a **carattere temporaneo**, da realizzarsi in struttura leggera, tale da essere agevolmente rimossa e pertanto da non alterare in via definitiva l'area agricola dove vengono installati. **Gli annessi di carattere temporaneo fuori terra non dovranno essere stabilmente infissi nel terreno, ma semplicemente ancorati, al fine di consentire una agevole rimozione (sono ammessi pali conficcati nel terreno e non cementati)**. Detti annessi potranno essere realizzati in elementi prefabbricati in legno o in ferro con telone di colore verde o grigio solo ancorati. Comunque dovranno essere realizzati con materiali omogenei tra loro, con divieto assoluto di assemblaggio di materiali di recupero, e comunque non idonei per natura, dimensioni, manutenzione, ecc. , nonché di pannelli di lamiera o plastica. Tali annessi sono definiti dimensionalmente da una superficie interna massima variabile in rapporto alla estensione del fondo di cui sono pertinenza. Per i fabbricati in legno da un'altezza all'imposta della copertura (tale altezza è definita dalla distanza intercorrente tra l'incontro dell'intradosso della copertura con le pareti esterne ed il piano di calpestio esterno) che non deve superare i ml. 3,50. Potranno essere consentite altezze diverse, rapportate alla effettiva necessità, per esempio per ricovero di cavalli, o per altezze inderogabili di attrezzature agricole opportunamente documentate e dimostrate. Dovranno essere costituite da un solo locale, dotato di una sola finestra e una sola porta. Potranno essere inoltre dotati di loggia, in incremento della superficie interna, a condizione che la stessa abbia profondità non inferiore a ml. 1,50: questa dovrà essere realizzata come prosecuzione di tutto il fronte di accesso e impostarsi lungo la linea del solaio di copertura. Non dovranno essere allacciati stabilmente alle reti delle urbanizzazioni ( acquedotto, gasdotto, elettrodotto, fognature, rete telefonica, ecc. ). Non potranno contenere né cucina né servizi igienici. La coloritura dovrà essere attentamente valutata, si può mantenere il legno a vista anche senza trattamenti particolari, nel caso si preferisse tinteggiarlo vanno utilizzati solo degli impregnati delle tonalità del castagno. La copertura dovrà essere a due falde inclinate (capanna) e di colore grigio arenaria. Le canaline dovranno essere in rame o preverniciate colore marrone scuro. I fabbricati in ferro con telone verde o grigio potranno essere con struttura ad arco o a capanna, con un'altezza massima di ml. 7,00. Gli annessi temporanei sono rilasciati con Comunicazione del proprietario o chi ne ha titolo gratuita a carattere limitato nel tempo, per un periodo di **anni 2 (due)** e con Segnalazione Certificata di Inizio Attività per un periodo superiore ai due anni. L'Autorizzazione potrà essere rilasciata oltre al proprietario anche all'affittuario o conduttore del fondo, purché autorizzato dal proprietario stesso, tramite presentazione di domanda con allegati i seguenti documenti:

- Relazione giustificante la necessità dell'annesso in relazione alla conduzione del fondo specificando le colture in atto o che si intendono realizzare, i mezzi e i materiali o quant'altro necessario alla conduzione del fondo.
- Cartografia catastale e fotogrammetrica adeguata con il perimetro del fondo e l'esatta ubicazione del manufatto con indicata la strada di accesso.
- Tipologia del manufatto con dimensioni e descrizione dei materiali con cui si intende realizzare.
- Elaborati grafici, rilievo plano-volumetrico, piante, sezioni e prospetti, in scala adeguata e tali da permettere una esatta individuazione del collocamento del manufatto.
- Documentazione fotografica esauriente dell'intorno ove si intende posizionare il manufatto.

- Impegno alla rimozione dei manufatti entro la scadenza del biennio (per la comunicazione).

Il responsabile dell'Istruttoria dell'Ufficio Tecnico Comunale valuterà la congruità della proposta nei confronti dell'inserimento nel contesto ambientale nonché della conformità tipologica e morfologica.

### **15 sostituisce art. 10 dello Speciale Regolamento Edilizia allegato al Piano di Lottizzazione del Villaggio Aracci.**

All'interno del Villaggio Aracci sono ammesse recinzioni per delimitare l'area di pertinenza dei fabbricati, realizzate con staccionate in legno, verniciate con impregnante colore castagno. Dovranno avere un'altezza massima di ml. 1.10.

### **16 modifica art. 2 comma 6 Regolamento Edilizio**

Muri di sostegno, i quali dovranno essere realizzati con il paramento esterno in pietra locale a vista o legno e rispettare le norme sismiche.

### **17 sostituisce parte dell' art. 65 comma 5 del Regolamento Edilizio**

E' vietata la costruzione di canne fumarie, condotte del calore o di aspirazione od altri condotti in genere, con canali o tubi a vista sulla parte esterna dei muri, per edifici storici realizzati anteriormente al 1954.

### **18 Nuovo articolo: modalità di approvazione dei P.A.P.M.A.A. (art. 74 comma 13 L.R. 65/2014)**

Il programma aziendale ha valore di piano attuativo qualora sino previsti interventi di nuova edificazione oltre i 1.200 mc., in attuazione dell'art 104, comma 4 della L. R. 65/2014, nonché quando preveda interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti mutamento della destinazione d'uso agricola.

Quando i Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricoli Ambientali (P.A.P.M.A.A.) non hanno valore di Piani Urbanistici Attuativi, vengono approvati mediante Determina del Responsabile del Servizio acquisendo tutti i pareri previsti per legge.

### **19 Nuovo articolo: ANNESSI NEI CENTRI ABITATI ZONE A-B-C E NEI VILLAGGI TURISTICI (art. 137 Legge Regionale 65/2014 opere prive, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia).**

Sono ammessi nelle pertinenze degli edifici residenziali in zone di completamento e nei villaggi turistici (zone omogenee A-B-C-C3T) annessi per l'uso dei giardini privati e condominiali, come segue:

- Art. 137 comma 3) L.R. 65/2014 gli arredi da giardino di piccole dimensioni e contraddistinti da facile amovibilità e reversibilità, quali barbecue semplicemente appoggiati al suolo, fontanelle, strutture e installazioni ornamentali in genere dovranno avere dimensioni massime di ml. 1,50 con rivestimento esterno in pietra, senza locali o tettoie od altri spazi per la permanenza di persone, nella misura di due per ogni pertinenza o giardino, da collocare preferibilmente in posizione aderente alle murature esterne dei fabbricati od alle recinzioni, nel rispetto delle norme sull'emissione di fumi dannosi per le persone.

-Art. 137 comma 6) L.R. 65/2014 piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone collocati nelle aree di pertinenza degli edifici, quali ricovero per animali

domestici e da cortile, ripostigli per attrezzi, coperture di pozzi e simili, purchè realizzati in materiali leggeri, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo. I ripostigli per attrezzi dovranno avere le dimensioni max superficie mq 6,00 h. max ml 2,50 in gronda, nella misura di un annesso per ogni pertinenza o giardino; l'annesso non può essere allacciato alle reti di servizi, ad esclusione dell'energia elettrica, e non contenere servizi igienici; tali annessi non devono rispettare le distanze dai confini né quelle fra fabbricati ad eccezione di quelle previste dal Codice Civile;

**20 sostituzione: art. 6 comma 2 LEGITTIMATI ALLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE EDILIZIA.**

Le domande per ottenere il Permesso a Costruire (PdC), la Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA), la Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) ad eseguire le opere di cui agli art. 2 e 3 deve essere indirizzata al Comune (ufficio Edilizia privata) in formato digitale (le modalità di trasmissione telematica dei documenti informativi verranno stabilite con apposito provvedimento del funzionario responsabile dell'Ufficio, appena si attivo lo specifico programma per la trasmissione dei dati digitali) nel frattempo la domanda può essere trasmessa in formato cartaceo come da vecchio regolamento o tramite Posta Elettronica Certificata con documento firmato digitalmente.

**21 sostituzione: art. 7 comma 1 DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DOMANDA.**

Le domande per ottenere il Permesso a Costruire (PdC), la segnalazione Certificata di inizio Attività (SCIA), la Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) ad eseguire le opere di cui all'art. 6 devono essere corredate dai documenti e dai disegni sotto elencati presentati in formato digitale (le modalità di trasmissione telematica dei documenti informativi verranno stabilite con apposito provvedimento del funzionario responsabile dell'Ufficio, appena sia attivo lo specifico programma per la trasmissione dei dati digitali) nel frattempo i documenti e disegni possono essere trasmessi in formato cartaceo come da vecchio regolamento o tramite Posta Elettronica Certificata con documenti e disegni firmati digitalmente.

IL TECNICO COMUNALE

(Arch. Ruggero Pezzati)