

# Regolamento Urbanistico

Comune di San Giovanni Valdarno

# RU<sup>V17</sup>

settembre 2024

V A R I A N T E 2 0 1 3

IL SINDACO  
dott. Maurizio Viligiardi

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
dott. Marco Spadaccio

PROGETTAZIONE  
arch. Vito Disabato  
arch. Angelica Guida  
arch. Fabiano Lucaccini  
arch. Sabrina Tozzini

CONSULENZE  
studi geologici ed idraulici  
raggruppamento temporaneo:  
dott. geol. Michele Sani di Terra&Opere s.r.l.  
Idroprogetti s.r.l.  
ing. Claudia Lombardi

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO  
arch. Vito Disabato

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE  
dott.ssa Susanna Benucci

# Norme Tecniche di Attuazione





## **Regolamento Urbanistico Norme Tecniche di Attuazione**

*Regolamento Urbanistico, approvato con DCC n. 73 del 15.12.2005, pubblicato sul BURT n. 5 del 01.02.2006*  
*Variante n. 01, approvata con DCC n. 44 del 26.09.2006, pubblicata sul BURT n. 44 del 31.10.2006*  
*Variante art. 81 del 616/77, approvata con Decreto Provveditoriale n. 8627 del 15.02.2007*  
*Variante n. 02, approvata con DCC n. 9 del 06.03.2007, pubblicata sul BURT n. 13 del 28.03.2007*  
*Variante n. 03, approvata con DCC n. 56 del 25.09.2007, pubblicata sul BURT n. 44 del 31.10.2007*  
*Variante n. 04, approvata con DCC n. 47 del 29.09.2009, pubblicata sul BURT n. 44 del 04.11.2009*  
*Variante n. 05, approvata con DCC n. 37 del 22.07.2010, pubblicata sul BURT n. 35 del 01.09.2010*  
*Variante n. 06, approvata con DCC n. 81 del 27.10.2011, pubblicata sul BURT n. 48 del 30.11.2011*  
*Variante n. 07, approvata con DCC n. 35 del 26.04.2012, pubblicata sul BURT n. 23 del 06.06.2012*  
*Variante n. 08 approvata con DCC n. 30 del 08.04.2014, pubblicata sul BURT n. 19 del 14.05.2014*  
*Variante n. 09, approvata con DCC n. 3 del 08.01.2014, pubblicata sul BURT n. 9 del 05.03.2014*  
*Variante n. 10 adottata con DCC n. 3 del 29.01.2015, efficacia pubblicata sul BURT n. 14 del 08.04.2015*  
*Variante n. 14 adottata con DCC n. 4 del 10.02.2020, efficacia pubblicata sul BURT n. 23 del 03.06.2020*  
*Variante n. 15 adottata con DCC n. 5 del 10.02.2020, efficacia pubblicata sul BURT n. 23 del 03.06.2020*  
*Variante n. 16 adottata con DCC n. 59 del 29.09.2020, efficacia pubblicata sul BURT n. 51 del 16.12.2020*  
*Varianti n. 18 e 19 adottate con DCC n. 54 del 30.09.2022, efficacia pubblicata sul BURT n. 47 del 23.11.2022*  
*Variante n. 21 adottata con DCC n. 46 del 26.09.2023, efficacia pubblicata sul BURT n. 48 del 29.11.2023*  
*Variante n. 22 adottata con DCC n. 35 del 12.06.2023, efficacia pubblicata sul BURT n. 14 del 03.04.2024*  
*Variante n. 23 adottata con DCC n. 4 del 23.01.2024, efficacia pubblicata sul BURT n. 15 del 10.04.2024*  
*Variante n. 17, approvata con DCC n. 47 del 30.07.2024, pubblicata sul BURT n. 37 del 11.09.2024 efficace dal 11/10/2024*





TITOLO I	DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
Capo I	Disposizioni generali.....	1
art.1	1.....	
art.2	Finalità del Regolamento Urbanistico.....	1
art.3	Campo di applicazione del Regolamento Urbanistico.....	1
art.4	Contenuti del Regolamento Urbanistico.....	1
art.5	Efficacia del Regolamento Urbanistico.....	1
art.6	Varianti e deroghe al Regolamento Urbanistico.....	2
art.7	Elaborati.....	2
art.8	Commissioni tecniche.....	2
art.9	Definizioni e indici urbanistici.....	3
9.1	St Superficie territoriale.....	3
9.2	S1 Superficie per urbanizzazione primaria.....	3
9.3	S2 Superficie per urbanizzazione secondaria.....	3
9.5	Sf Superficie fondiaria.....	3
9.6	Sc Superficie coperta.....	3
9.7	Rc Rapporto di copertura.....	3
9.8	Sp Superficie permeabile.....	3
9.9	SUL Superficie utile lorda, SAL Superficie accessoria lorda.....	3
9.10	Volume e Altezza virtuale.....	4
9.11	Np Numero dei piani.....	4
9.12	It Indice di utilizzazione territoriale.....	4
9.13	If Indice di utilizzazione fondiaria.....	4
9.14	Ut Rapporto di utilizzazione territoriale.....	4
9.15	Ac Aree di cessione.....	4
9.16	A Indice di piantumazione degli alberi.....	4
9.17	Distanze.....	4
9.18	Standard.....	4
Capo II	Attuazione del Regolamento Urbanistico.....	5
art.10	Modalità di attuazione.....	5
art.11	Tipologie di intervento.....	5
art.12	Verifica dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico - Istituzione del SIT comunale.....	5
TITOLO II	LA DISCIPLINA DEL SUOLO.....	7
Sezione 1	Il Piano della Gestione della città e del territorio.....	7
Capo I	Gli ambiti della tutela e della conservazione.....	7
art.13	Norme generali per gli interventi negli ambiti della tutela e della conservazione.....	7
art.14	Il Centro storico (CS).....	7
art.15	Gli edifici storici urbani e del territorio aperto (EV).....	9
art.16	I quartieri pianificati storici.....	11
art.17	Le emergenze ambientali e le zone di particolare valore paesaggistico (PFV, PCV, PB, PBE).....	11
17.1	Zone agricole collinari con paesaggio di rilevante valore (PCV) e Zone agricole di pianura con paesaggio di rilevante valore (PFV).....	13
17.2	Emergenze vegetazionali (PBE).....	14
17.3	Geotopi.....	14
17.4	Aree di sensibilità Paesaggistica.....	14
art.18	Le infrastrutture storiche e di valore paesaggistico.....	15
18.1	Viabilità storica.....	16
18.2	Viabilità di interesse ambientale.....	16
18.3	Tratti panoramici.....	16
Capo II	I tessuti urbani e il territorio consolidati.....	18
art.19	Città consolidata (TC).....	18
19.1	Tessuto a scacchiera (TCS).....	20
19.2	Variazioni locali della casa in linea.....	20
19.3	Isolati deboli (TCD).....	21
19.3bis	Tessuti di nuova formazione (TNF).....	21
19.3ter	Tessuti storici (ES_TC).....	22
19.3quater	Lotti di completamento (LC).....	23
19.4	Il verde privato (VP, VP2).....	23
art.20	Realizzazione di garage nella città consolidata.....	23
art.21	Le aree a destinazione produttiva (AP).....	24
21.1	Aree produttive 1 (AP01).....	25
21.1.1	Area pertinenziale delle attività produttive (AP01.1).....	25
21.2	Aree produttive 2 (AP02).....	25
21.3	Aree produttive 3 (AP03).....	26
21.4	Aree produttive 4 (AP04).....	26
21.5	Aree produttive 5 (AP05).....	26
21.6	Aree produttive 6 (AP06).....	27
21.7	Aree produttive 7 (AP07).....	27
21.8	Aree produttive 8 (AP08).....	28
21.9	Aree produttive 9 (AP09).....	28

21.11	Aree produttive 11 ( <b>AP11</b> ).....	28
21.12	Aree produttive 12 ( <b>AP12</b> ) Mattatoio .....	29
21.13	Aree produttive 13 ( <b>AP13</b> ) Guido Reni.....	29
21.14	Aree produttive 14 ( <b>AP14</b> ).....	29
21.14bis	Aree produttive 14bis ( <b>AP14bis</b> ).....	30
art.22	Aree a destinazione mista (AM) .....	30
art.23	Gli edifici a destinazione commerciale (COM).....	31
art.24	Gli edifici a destinazione turistico-ricettiva (TUR) .....	31
art.25	Il territorio agricolo produttivo e i paesaggi stabilmente configurati .....	31
25.1	Paesaggio di collina ( <b>PC</b> ) e Paesaggio di fondovalle ( <b>PF</b> ) .....	35
25.2	Paesaggio boscato ( <b>PB</b> ) .....	37
25.3	Cave ( <b>AR, AE</b> ) .....	37
Capo III	Le infrastrutture e i servizi esistenti.....	44
art.26	Il verde pubblico esistente.....	44
26.1	I parchi e i giardini pubblici (, <b>VG</b> ).....	44
26.2	Il verde sportivo ( <b>VS</b> ).....	44
26.3	Il verde di arredo stradale ( <b>VA</b> ) .....	45
26.4	Il verde di valenza ecologica ( <b>VE</b> ).....	46
art.27	Le infrastrutture per la mobilità .....	46
27.1	Infrastrutture ferroviarie .....	46
27.2	Infrastrutture stradali .....	46
27.3	Impianti di distribuzione carburanti ( <b>DC</b> ) .....	47
art.28	Le altre infrastrutture .....	48
28.1	Ospedale ( <b>OSP</b> ).....	48
28.2	Attrezzature tecnologiche ed impianti di interesse generale ( <b>IT</b> ).....	48
28.3	Infrastrutture a rete e impianti .....	49
28.4	Installazioni e Impianti di radiocomunicazione .....	49
28.5	Cimiteri ( <b>CIM</b> ).....	50
art.29	Attrezzature scolastiche (ISO).....	50
art.30	Attrezzature scolastiche di grado superiore (ISS) .....	50
art.31	Le altre attrezzature esistenti (SC).....	51
art.32	Le fasce di rispetto .....	51
32.1	Fasce di rispetto stradali .....	51
32.2	Fasce di rispetto ferroviarie .....	52
32.3	Fasce di rispetto cimiteriali .....	52
32.4	Fasce di rispetto dei pozzi.....	52
32.5	Fascia di rispetto del collettore fognario .....	53
32.6	Fascia di rispetto del depuratore .....	53
32.7	Fascia di rispetto degli elettrodotti e degli impianti di distribuzione e trasformazione .....	53
Sezione 2	Il Piano delle Trasformazioni della città e del territorio.....	55
Capo I	La città da trasformare.....	55
art.33	Norme generali degli ambiti della trasformazione.....	55
33.1	Monitoraggio degli effetti .....	56
art.34	Gli ambiti della città da riqualificare (ARU) .....	56
art.35	Gli ambiti di ristrutturazione urbana (ZUR).....	61
art.36	Le zone urbane di trasformazione (ZUT).....	66
art.37	Ambito di completamento del sistema produttivo (APC) .....	119
Capo II	Riqualificazione ambientale e del paesaggio .....	121
art.38	Aree da bonificare .....	121
art.39	Paesaggi da riqualificare (RP).....	121
art.40	Costruzione di nuovi paesaggi (NP).....	123
40.1	Parco fluviale dell'Arno e dei suoi affluenti ( <b>NP1</b> ).....	123
40.2	Il parco del Poggio della Ciulla ( <b>NP2</b> ).....	124
40.3	Mulino dei Fondali ( <b>NP3</b> ).....	128
40.4	Orti urbani ( <b>NP4</b> ).....	128
40.5	Realizzazione di nuovi campeggi ( <b>NP5</b> ).....	129
40.6	Montecarlo ( <b>NP6</b> ).....	130
Capo III	Infrastrutture e servizi di nuova formazione o da riqualificare .....	133
art.41	Norme comuni per le infrastrutture e servizi di nuova formazione .....	133
art.42	Infrastrutture per la mobilità.....	133
42.1	Infrastrutture stradali di nuova formazione (MP).....	133
42.2	Infrastrutture stradali da riqualificare .....	133
42.3	Corridoio infrastrutturale .....	134
42.4	Impianti distributori carburanti .....	134
42.5	Parcheggi .....	135
42.6	Infrastrutture ferroviarie di nuova formazione .....	135
art.43	Infrastrutture a rete.....	136
art.44	Gli ambiti per servizi di nuova formazione o da ampliare .....	136
44.1	Attrezzature socio assistenziali ( <b>SC_1</b> ).....	137
44.1bis	Attrezzature sportive ( <b>SC_P2</b> ).....	137



44.2	Attrezzature per spettacoli viaggianti ( <b>SC_3</b> ) .....	137
art.45	Il verde pubblico di nuova formazione (PU_P, VG_P, VS_P).....	137
Capo IV	Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni .....	139
art.46	Destinazioni d'uso - definizioni .....	139
art.47	Mutamenti della destinazione d'uso .....	140
art.48	Disposizioni per le destinazioni d'uso nel Centro Storico .....	140
TITOLO III	NORME PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE E LA VALORIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI .....	143
art.49	Norme generali per la trasformazione edilizia .....	143
49.1	Barriere architettoniche .....	143
49.2	Protezione acustica .....	143
49.2bis	Protezione dai campi elettromagnetici.....	143
49.3	Permeabilità dei suoli .....	143
49.4	Spazi a verde privato .....	144
49.5	Inquinamento luminoso .....	144
49.6	Fabbisogno di parcheggi in relazione ai tipi di intervento ed alle destinazioni d'uso .....	144
49.7	Standard di qualità degli insediamenti .....	146
art.50	Edilizia sostenibile .....	146
art.51	Qualità degli insediamenti .....	147
art.52	Adeguamento degli edifici alle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche .....	147
art.53	Edilizia in affitto .....	147
art.54	Edifici esistenti in zone con vincolo di inedificabilità o in contrasto d'ambiente .....	147
TITOLO IV	NORME TRANSITORIE .....	149
art.55	Disposizioni particolari.....	149
art.56	Edilizia sostenibile .....	149
art.57	Piani attuativi in essere .....	149





**TITOLO I      DISPOSIZIONI GENERALI****Capo I      Disposizioni generali****art.1**

(abrogato)

**art.2      Finalità del Regolamento Urbanistico.**

1. Il Regolamento Urbanistico è lo strumento operativo con il quale il Comune stabilisce le regole per la gestione ordinata del territorio e del patrimonio edilizio, e delle risorse essenziali ad essi correlate, in conformità con le leggi vigenti, nel rispetto delle prescrizioni e in attuazione degli obiettivi di pianificazione strategica determinati dal Piano Strutturale.

**art.3      Campo di applicazione del Regolamento Urbanistico**

1. Il Regolamento Urbanistico disciplina le modalità d'uso e gli interventi riguardanti gli edifici e il territorio compresi entro i confini comunali.

2. Le attività che comportano trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono altresì soggette alle disposizioni di legge statale e regionale nonché a quelle del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti Comunali.

**art.4      Contenuti del Regolamento Urbanistico**

1. In applicazione dell'art. 55 della L.R. 1/05 e delle prescrizioni del Piano Strutturale il Regolamento Urbanistico contiene:

- la individuazione puntuale degli ambiti e la disciplina da applicare per la tutela dei valori fondamentali del territorio e dell'edificato;
- le regole per la manutenzione e la riqualificazione del patrimonio edilizio, delle infrastrutture, dei servizi, del territorio agricolo e dei paesaggi;
- la individuazione degli ambiti da assoggettare a piani unitari per la riqualificazione, il consolidamento e la trasformazione di parti della città, del territorio e del paesaggio;

2. Il Regolamento Urbanistico si compone di due parti:

- il Piano della gestione della città e del territorio, che disciplina gli insediamenti esistenti;
- il Piano delle trasformazioni della città e del territorio che disciplina gli ambiti degli interventi di ricomposizione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi.

**art.5      Efficacia del Regolamento Urbanistico**

1. Il Piano della Gestione ha validità a tempo indeterminato.

2. Il Piano delle Trasformazioni ha validità quinquennale dalla data di efficacia del Regolamento Urbanistico.

3. Nelle aree non pianificate per sopravvenuta decadenza della disciplina pianificatoria, se esterne al perimetro aggiornato dei centri abitati, sono consentiti esclusivamente gli interventi ammessi per il territorio a prevalente o esclusiva funzione agricola. Nelle aree non pianificate interne al perimetro dei centri abitati, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e

risanamento conservativo senza mutamento della destinazione d'uso.

4. Sono fatte salve le norme a tutela del suolo, dell'ambiente, dell'igiene, della sicurezza dei cittadini, del patrimonio storico, artistico e culturale.

#### **art.6 Varianti e deroghe al Regolamento Urbanistico**

1. Le Varianti al Regolamento Urbanistico sono soggette alle procedure previste al Titolo II della LR 1/05. Esse dovranno risultare conformi alle prescrizioni del Piano Strutturale ed essere compatibili con gli obiettivi e gli indirizzi in esso contenuti. .

2. Sono ammesse deroghe al Regolamento Urbanistico nel rispetto delle condizioni previste dall'art 54 della L.R. 1/05 e successive modificazioni ed integrazioni.

3. Non costituiscono variante al Regolamento Urbanistico gli adattamenti dei perimetri delle aree di trasformazione dovuti alle necessarie precisazioni in fase di progettazione, in funzione della scala di progetto e delle discrepanze fra planimetrie catastali e CTR.

#### **art.7 Elaborati**

1. Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

Relazione generale

Norme Tecniche di Attuazione (modificate)

Tav. RU: La disciplina del suolo (n. 8 tavole in scala 1:2.000) (modificate)

Relazione di fattibilità

Allegati:

A - Linee Guida per le trasformazioni urbane (invariato)

B - Schede normative per l'edificato storico (modifiche ed integrazioni)

C - Parco del Poggio della Ciulla: interventi di tipo geologico e vegetazionale (invariato)

D - Indirizzi, criteri e parametri per la redazione dei PMAA (invariato)

E - Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche.  
(invariato)

2. Le Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati grafici sono prescrittivi per ogni azione, da chiunque intrapresa, sul territorio. Gli allegati B, C e D sono prescrittivi per determinati tipi di azioni e sono direttamente richiamati all'interno delle presenti NTA. Infine l'allegato A costituisce riferimento per le eventuali varianti al Regolamento Urbanistico, e l'allegato E costituisce riferimento per le azioni di trasformazioni degli spazi pubblici.

#### **art.8 Commissioni tecniche**

1. Il Comune istituisce una Commissione tecnica per la valutazione di progetti urbanistici e architettonici di particolare complessità o valenza urbana. Il parere di tale commissione viene espresso preliminarmente all'adozione di strumenti urbanistici attuativi o preliminarmente alla presentazione di progetti soggetti ad intervento diretto..

2. La Commissione tecnica esprime anche pareri, a supporto dell'istruttoria tecnica, su richiesta del responsabile del procedimento, nei casi in cui vi sia bisogno di una valutazione discrezionale che oltrepassi il livello tecnico, o in tutti i casi esplicitamente previsti dalle presenti norme o dal Regolamento Edilizio.



3. Il regolamento edilizio disciplina la composizione e le modalità di funzionamento della suddetta commissione.

#### **art.9 Definizioni e indici urbanistici**

1. Le definizioni di seguito elencate, hanno lo scopo di orientare la comprensione degli articoli delle presenti norme. Le definizioni a cui far riferimento, per gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, sono quelle precisate all'interno del Regolamento Edilizio.

##### **9.1 St Superficie territoriale**

È la superficie complessiva dell'area interessata dagli interventi di attuazione del Regolamento Urbanistico, comprensiva di tutte le aree fondiarie e di quelle destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie.

##### **9.2 S1 Superficie per urbanizzazione primaria**

Sono le aree per la realizzazione delle opere necessarie per la utilizzazione edificatoria dell'area come definite al comma 5 dell'art 37 della L.R. 1/05.

##### **9.3 S2 Superficie per urbanizzazione secondaria**

Sono le aree per la realizzazione di servizi ai sensi dell'art 44 del D.M. 02.04.1968 n. 1444 e del comma 6 dell'art. 38 della L.R. 1/05.

##### **9.5 Sf Superficie fondiaria**

È la superficie destinata alla edificazione al netto delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria (Sf=St-S1-S2).

##### **9.6 Sc Superficie coperta**

È la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra dell'edificio delimitate dalle superfici esterne delle mura perimetrali.

##### **9.7 Rc Rapporto di copertura**

È il rapporto misurato in percentuale tra superficie coperta Sc e superficie fondiaria Sf. Per i piani attuativi il rapporto di copertura può essere verificato sia sui singoli lotti che sull'intero comparto.

##### **9.8 Sp Superficie permeabile**

È la superficie scoperta di pertinenza sistemata a verde o con modalità che non ostacolino la permeabilità del terreno. I coefficienti qualitativi da utilizzare nel calcolo della superficie permeabile sono definiti dal Regolamento Edilizio.

##### **9.9 SUL Superficie utile lorda, SAL Superficie accessoria lorda**

La SUL è la somma delle superfici abitabili dei singoli piani compresa entro il profilo esterno delle pareti perimetrali. La somma delle superfici lorde (comprese le murature), espressa in metri quadrati, di tutti i piani fuori ed entro terra dell'edificio, qualunque sia la destinazione dei locali, che risultino escluse dalla superficie utile lorda (SUL) individuano la SAL (superficie accessoria lorda).

Ulteriori specificazioni sono contenute nel Regolamento Edilizio.

Negli interventi in cui è necessario quantificare la consistenza della SUL attuale, questa deve essere ottenuta moltiplicando l'ingombro a terra per il numero di piani, così come specificato nel Regolamento Edilizio.

#### 9.10 *Volume e Altezza virtuale*

Il volume delle costruzioni ai fini della verifica dei parametri urbanistici, nonché dei contributi di cui all'art. 119 della LR 1/05, è dato dalla somma dei prodotti delle singole superfici utili lorde (SUL) per le altezze virtuali (hv) relative alle diverse destinazioni d'uso e dal prodotto della superficie accessoria lorda (SAL) per la relativa altezza virtuale (hv), indipendentemente dalla altezza effettiva.

Le altezze virtuali (hv) sono stabilite in:

- superfici ad uso residenziale e attività assimilate: hv = m. 3,30
- superfici ad uso non residenziale: hv = m. 4,50
- superfici accessorie: hv = m. 2,70

Le definizioni delle attività, nonché eventuali ulteriori specificazioni, sono contenute nel Regolamento Edilizio. Ai fini della verifica del rispetto delle altezze e delle distanze il volume è calcolato sull'ingombro effettivo come definito nel Regolamento Edilizio.

#### 9.11 *Np Numero dei piani*

È il massimo numero dei piani agibili o abitabili posti al di sopra del marciapiede della costruzione stessa. Le condizioni specifiche per i casi particolari sono specificate nel Regolamento Edilizio.

#### 9.12 *It Indice di utilizzazione territoriale*

È la superficie utile lorda (SUL) massima edificabile, espressa in metri quadrati per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

#### 9.13 *If Indice di utilizzazione fondiaria*

È la SUL massima edificabile, espressa in metri quadrati per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

#### 9.14 *Ut Rapporto di utilizzazione territoriale*

È il rapporto massimo ammesso, espresso in percentuale, tra Sf e St

#### 9.15 *Ac Aree di cessione*

Sono le aree definite in percentuale nelle schede delle ZUT per la realizzazione di servizi pubblici, strade e comunque quelle escluse dalla Superficie edificabile (Se).

#### 9.16 *A Indice di piantumazione degli alberi*

Esprime il numero di alberi o arbusti da piantare espresso in rapporto alla Superficie a verde.

#### 9.17 *Distanze*

Le distanze minime degli edifici dai confini, dalle strade e tra i fabbricati sono regolate dal Codice Civile, dal D.M. 1444/68.

#### 9.18 *Standard*

Costituisce standard urbanistico la dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale. Tale dotazione deve essere calcolata in misura minima, inderogabile, ai sensi del DM n. 1444/68, per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. Eventuali incrementi sono specificati nelle varie zone.

Qualora non sia possibile individuare le aree riservate a standard, è possibile prevederne, su esplicita autorizzazione comunale l'equivalente monetizzazione.

## **Capo II    Attuazione del Regolamento Urbanistico**

### **art.10    Modalità di attuazione**

1. Il Regolamento Urbanistico si attua mediante interventi diretti o indiretti di iniziativa pubblica o privata, con progetti di opere pubbliche, con piani e progetti previsti da leggi vigenti aventi effetti sull'uso dei suoli e degli edifici.

### **art.11    Tipologie di intervento**

1. Sono interventi diretti quelli soggetti a comunicazione, a deposito o a rilascio di titolo abilitativo, secondo quanto indicato in merito dalle leggi statali e regionali vigenti.

2. Oltre quanto già stabilito dalla legislazione vigente:

- gli interventi di manutenzione ordinaria nel Centro Storico sono comunque soggetti a comunicazione;
- è necessario acquisire un Nulla Osta preventivo per gli interventi, non già soggetti ad altre autorizzazioni, che comportino:
  - modifica della sagoma
  - ampliamenti
  - modifica dei prospetti, fatta eccezione per la sola modifica dei colori degli edifici fuori del Centro Storico e che non siano classificati di valore superiore a "scarso";
- è necessario acquisire un Nulla Osta preventivo per l'installazione e modifica di insegne su edifici del Centro Storico e su edifici storici classificati di valore superiore a "scarso", nonché per le nuove installazioni di insegne fuori dagli spazi appositamente dedicati;
- è necessario acquisire un Nulla Osta preventivo per interventi, soggetti ad autorizzazione paesaggistica, di nuova costruzione, sostituzione edilizia, restauro e ristrutturazione edilizia.

3. Sono interventi indiretti quelli realizzabili tramite strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata secondo quanto indicato dalle leggi statali e regionali vigenti. I piani attuativi sono sottoposti a verifica di assoggettabilità a VAS quando ammessi dal Regolamento Urbanistico ma non localizzati. Per gli interventi indiretti previsti in attuazione degli art. 34, 35 e 36, vale quanto disposto al comma 6 dell'art. 33.

4. Le definizioni delle tipologie di intervento, dei contenuti minimi obbligatori dei piani attuativi e delle relative procedure sono specificate nel Regolamento edilizio.

### **art.12    Verifica dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico - Istituzione del SIT comunale**

1. Il Comune istituisce l'ufficio del SIT (Sistema informativo territoriale) comunale.

2. Il SIT comunale ha il compito, nell'ambito del sistema informativo geografico regionale di concorrere:

- alla formazione delle basi informative tematiche sullo stato delle risorse essenziali del territorio,
- alla formazione delle basi informative sullo stato di fatto e di diritto risultante dagli strumenti della Pianificazione territoriale e dagli atti di governo del territorio.

3. È compito del SIT aggiornare il quadro conoscitivo e svolgere azioni di monitoraggio sullo stato di attuazione degli atti di governo del territorio.

4. Annualmente, o comunque quando richiesto dall'Amministrazione, il dirigente incaricato produce un

rapporto sulla base del lavoro svolto dall'ufficio del SIT, al fine di:

- illustrare l'attuazione del Regolamento Urbanistico e le sinergie con il piano triennale delle opere pubbliche, soprattutto in merito all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle infrastrutture, indicando la priorità degli interventi;
- formalizzare l'aggiornamento del quadro conoscitivo alla luce delle eventuali modifiche intervenute;
- monitorare lo stato della progettazione e l'attuazione degli interventi privati, fornendo al Sindaco e alla Giunta Comunale gli elementi per invitare i proprietari delle aree di nuovo impianto a proporre i progetti, per evitare la decadenza delle previsioni;
- riferire circa la disponibilità residua del dimensionamento previsto nel Piano Strutturale, in relazione alla realizzazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico;
- verificare l'integrazione con i piani e programmi di settore e con l'azione degli enti e aziende che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio;
- proporre le eventuali varianti da apportare al Regolamento Urbanistico sulla base delle esigenze emerse in fase di attuazione.

## **TITOLO II      LA DISCIPLINA DEL SUOLO**

### **Sezione 1      Il Piano della Gestione della città e del territorio**

#### **Capo I          Gli ambiti della tutela e della conservazione**

##### **art.13 Norme generali per gli interventi negli ambiti della tutela e della conservazione**

1. Il presente capo contiene le regole da applicare ai Luoghi e agli elementi della città e del territorio di maggior pregio e, in quanto tali, da tramandare senza comprometterne il valore intrinseco.
2. Gli interventi sono quindi finalizzati alla tutela, alla conservazione e alla manutenzione del paesaggio e degli insediamenti.
3. In ogni ambito sono definiti i tipi di intervento ammessi, i parametri urbanistici, le destinazioni d'uso prevalenti e le destinazioni d'uso escluse.

##### **art.14 Il Centro storico (CS)**

1. Il Centro storico, così come individuato negli elaborati grafici in scala 1:2.000, è considerato zona territoriale omogenea "A" ai sensi del D.M. 1444/1968.
2. Nel Centro Storico sono ammessi gli interventi diretti specificati nelle schede di cui ai "Progetti - guida delle unità edilizie del centro storico", e nella tav. 1 "Tipi e categorie d'intervento nel Centro Storico". Per gli edifici notificati (CS\_EV) sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro scientifico. Tutti gli interventi devono essere fatti in conformità alle Norme specifiche per gli edifici storici, definite dal Regolamento Edilizio, e con le procedure e modalità disposte sempre dal Regolamento Edilizio.
3. Sono altresì ammessi i seguenti interventi indiretti: Piani di recupero, Piani per l'edilizia economica popolare, Progetti unitari di riqualificazione urbanistica e del tessuto edilizio, di iniziativa pubblica o privata, relativi agli ambiti perimetrati nella tav. 1.
4. Gli interventi edilizi diretti, devono essere eseguiti in riferimento alle unità minime di intervento così come definite nelle schede dei progetti - guida delle U.E.
5. Il risanamento e il restauro conservativo di tutti gli edifici esistenti, ricadenti nel perimetro del centro storico, dovranno essere uniformati al rispetto degli elementi strutturali storici, architettonici e decorativi superstiti o rintracciabili in sede di attuazione, garantendone la salvaguardia, la conservazione e la riqualificazione. Non sono ammesse asportazioni e alterazioni delle parti originarie, tranne nel caso in cui il mantenimento delle parti originarie pregiudichi la stabilità degli edifici.
6. Il restauro, dovrà intendersi come operazione diretta a conservare, ritrovare e facilitare la lettura e trasmettere le testimonianze edilizie e storiche del tessuto urbano del centro storico. L'intervento dovrà essere riconoscibile e denunciato.
7. Gli interventi diretti e di riqualificazione funzionale del tessuto edilizio devono essere compatibili con le indicazioni dei "progetti-guida" delle U.E., contenuti nei 17 fascicoli relativi agli isolati del centro storico. La compatibilità degli interventi proposti, anche se qualificabili come interventi di edilizia libera, qualora evidenzino eventuali differenze rispetto alla proposta illustrata dal progetto guida, sono valutati sulla base



dell'entità dell'intervento proposto, sulla reversibilità delle modifiche e sull'attualizzazione delle prescrizioni, e sono oggetto di specifico Nulla-Osta preventivo.

8. I progetti-guida contengono, per ogni U.E., la suddivisione in unità funzionali, le destinazioni d'uso e l'impianto distributivo delle unità funzionali, nonché prescrizioni particolari riguardanti sia l'unità edilizia che le singole unità immobiliari. Quando il progetto-guida non contiene indicazioni relative all'impianto distributivo, queste sono sostituite, nella relativa scheda, dall'attribuzione di una "Categoria d'intervento" nell'ambito della quale potranno essere redatti progetti autonomi di riconfigurazione distributiva, nel rispetto di quanto prescritto dal Regolamento Edilizio.

9. I progetti-guida prevedono, prescrittivamente, la conservazione e il restauro di:

- facciata fronte strada anche nei suoi elementi di finitura;
- apparato distributore delle U.E. (androne, gruppo scala, ingressi agli alloggi, chiostrine);
- apparato strutturale (muri portanti, sistemi voltati e sistemi murari ad arco al piano terra, solai in legno se presenti, orditura lignea del tetto se presente).

La riconfigurazione delle facciate può essere ammessa sui chiassi e su casi atipici del tessuto, previa acquisizione di Nulla Osta preventivo.

10. Essi sono, inoltre, prescrittivi per quanto riguarda le unità funzionali descritte e individuate nella scheda di progetto. Non potranno di norma essere proposte suddivisioni in unità più piccole, a meno di specifiche autorizzazioni rese con apposito provvedimento su casi atipici del tessuto. Sono invece ammessi accorpamenti all'interno della stessa U.E. e, se compatibili anche con le U.E. contigue. Sono ammessi interventi diversi su porzioni delle unità funzionali, qualora di più proprietari, purché non pregiudichino, in maniera significativa, la possibilità di attuare gli obiettivi per l'intera unità funzionale.

11. I progetti unitari di riqualificazione urbanistica e del tessuto edilizio sono definiti dal loro perimetro, riportato nella tav. 1 e contrassegnato con numero, dalle indicazioni normative di cui ai capoversi seguenti e, in alcuni casi, localizzati nelle fasce marginali del centro storico, anche da indicazioni morfologiche pre-progettuali. La loro finalità è quella di recuperare, all'interno del centro storico, spazi pedonali di uso pubblico e di assicurare una percorribilità anche trasversale del centro e, nelle fasce marginali, di realizzare attrezzature e spazi di uso pubblico, così come una più generale riqualificazione architettonica e funzionale.

12. I progetti unitari di riqualificazione urbanistica (numero cerchiato sulla tav. 1) possono attuarsi attraverso unità minime di intervento, la cui suddivisione in alcuni casi è definita dal perimetro stesso riportato sulla tav. 1, contrassegnato con numero (di progetto unitario) e lettera (di unità minima di intervento), in altri casi potrà essere verificata in fase di redazione del progetto unitario stesso.

13. All'interno delle aree destinate ai progetti unitari di riqualificazione urbanistica ogni intervento diretto, di iniziativa sia pubblica che privata, è subordinato all'approvazione di un piano attuativo o, se riferito al solo reperimento di spazi pubblici, ad un progetto di iniziativa pubblica. Nelle more dell'approvazione dei progetti unitari di riqualificazione, gli interventi diretti che interessino parzialmente tali aree, o vi siano riconducibili per prescrizioni particolari, verranno autorizzati tramite specifico atto dopo averne valutato gli effetti sulla successiva fattibilità del progetto unitario.

14. I progetti di riqualificazione urbanistica di iniziativa pubblica riguardano l'organizzazione di spazi già pubblici o prevalentemente pubblici o comunque di interesse pubblico preminente. A seguito

dell'approvazione del progetto unitario pubblico, l'iniziativa di attuazione può essere anche di tipo privato, regolamentata tramite convenzione.

15. I passaggi pedonali di uso pubblico, contenuti negli elaborati grafici, saranno realizzati con pavimentazioni in materiali tradizionali locali, con esclusione di manto bituminoso.

16. L'intero centro storico di S. Giovanni Valdarno costituisce zona di interesse archeologico. Ogni operazione di scavo (per la formazione di vespai, sottofondazioni, messa in opera di fosse biologiche, etc.) deve essere segnalata all'Ufficio comunale competente.

17. L'intero tracciato delle mura urbane, anche se non riportato nelle tavole di piano o qualora si sviluppi fuori dal perimetro della Zona A, costituisce bene culturale di rilevante interesse storico e urbanistico da salvaguardare, mettere in luce e valorizzare. A questo fine ogni operazione edilizia, di scavo e risistemazione di spazi aperti prevista in prossimità del tracciato, deve essere preceduta, in accordo con l'Ufficio competente, da saggi adeguati volti a verificare l'esistenza di tracce, reperti murari, fondazioni delle mura urbane. Nel caso di rinvenimento di elementi murari, posti anche sotto la quota del terreno attuale, dovranno essere messe in atto, in accordo con l'ufficio comunale e gli Enti esterni competenti in materia, sistemazioni adeguate per la loro conservazione e valorizzazione.

18. L'installazione di pannelli fotovoltaici o pannelli solari termici, anche quando ricadente nell'attività edilizia libera, non è ammessa. Sono fatti salvi i casi in cui non si comprometta il valore panoramico delle coperture, da verificare tramite l'acquisizione di un Nulla Osta preventivo.

#### **art.15 Gli edifici storici urbani e del territorio aperto (EV)**

1. Gli edifici storici urbani e del territorio aperto sono individuati negli elaborati grafici da apposita simbologia e dal codice di riferimento alla relativa scheda contenuta nell'Allegato B - Schede normative per l'edificato storico, delle presenti Norme. Ai sensi del D.M. 1444/1968 tali edifici, sono equiparati alla zona territoriale omogenea in cui sono compresi.

2. Fatte salve eventuali limitazioni indicate nella scheda, gli interventi devono essere eseguiti nel rispetto dell'impianto strutturale e sono commisurati al giudizio di valore attribuito. In particolare negli edifici storici del territorio aperto il giudizio di valore è attribuito sia al complesso che ai singoli edifici. Qualora i complessi derivino da aggregazioni diacroniche, sulla base di dettagliata e documentata analisi storica e stilistica, la Commissione per la Valutazione delle Trasformazioni può stabilire quale sia il nucleo o edificio originario cui attribuire il grado di valutazione più alto e la conseguente graduazione degli interventi sul complesso edilizio.

3. Per i singoli edifici, a meno di prescrizioni specifiche nelle schede, i tipi di intervento diretto ammissibili sono:

- negli edifici con grado di valutazione **eccezionale** sono ammessi interventi sino al restauro e risanamento conservativo senza modifica della sagoma, con esclusione del mutamento della destinazione d'uso;
- negli edifici con grado di valutazione **buono** sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma e dello schema strutturale con esclusione del mutamento della destinazione d'uso;
- negli edifici con grado di valutazione **medio** sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione

edilizia senza modifica della sagoma;

- negli edifici con grado di valutazione **scarso** sono ammessi tutti i tipi di intervento, nel rispetto dei residuali elementi di valore eventualmente segnalati nelle schede, la loro eventuale sostituzione o demolizione è soggetta a Nulla Osta preventivo da parte dell'Amministrazione Comunale.

4. Le prescrizioni particolari e le indicazioni progettuali, riferite agli elementi da tutelare, eliminare e/o sostituire, sono contenute nelle rispettive schede. Le indicazioni contenute nella scheda sono prescrittive per quel che riguarda la tutela degli elementi da conservare. Per quel che riguarda gli interventi di eliminazione/sostituzione di elementi incongrui devono intendersi come direttamente collegati al tipo di intervento edilizio (es. all'intervento di rifacimento del tetto sarà collegato il ripristino della struttura tradizionale dello stesso). Qualora non vengano individuati interventi specifici, si deve intendere il mantenimento della situazione esistente.

5. Gli interventi sugli edifici storici e sulle aree di loro pertinenza, classificati di valore "eccezionale" e "buono", sono soggetti, ai sensi del comma 4 lettera d) dell'art. 79 della L.R. 1/05, e successive modificazioni e integrazioni, a Nulla Osta Preventivo dell'Ufficio Tecnico Comunale, fatti salvi gli interventi di manutenzione ordinaria senza modifica dell'aspetto esteriore e gli interventi finalizzati a ripristinare i materiali originali. Gli interventi devono essere eseguiti in conformità con le Norme specifiche per gli edifici storici, definite dal Regolamento Edilizio, e con le procedure ed i contenuti minimi dei progetti, specificati nel Regolamento Edilizio.

5bis. La coerenza degli interventi sugli edifici storici e sulle aree di loro pertinenza, classificati di valore "eccezionale" e "buono", deve essere valutata, sempre, in relazione al nucleo/aggregazione originari, indipendentemente dalle proprietà attuali.

5ter. Possono essere ammessi interventi di ampliamento e di modifica della sagoma, in deroga alle categorie sopra specificate, quando ricorrano tutte le seguenti condizioni:

- la finalità primaria dell'intervento sia riferibile ad imprescindibili esigenze legate all'utilizzo (raggiungimento di requisiti di abitabilità per la residenza, raggiungimento di standard prestazionali legati all'attività d'impresa),
- l'intervento sia riconoscibile in quanto caratterizzato da un linguaggio appropriato, e quindi non mimetico, sobrio ed utilizzi materiali "leggeri" per differenziare il nuovo,
- siano rispettati i parametri di zona in merito al rapporto di copertura ed alla superficie permeabile,
- l'intervento sia specificatamente autorizzato con idoneo provvedimento dall'Amministrazione.

6. Negli edifici storici, fatto salvo specifiche indicazioni presenti nella scheda di riferimento, non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- I Produttiva, fatta eccezione per le attività artigianali e di servizio compatibili con la destinazione residenziale e con la tipologia del manufatto
- C Commerciale, con superficie di vendita superiore a quella degli esercizi di vicinato.

7. Nella cartografia della Disciplina del Suolo sono evidenziati con specifica grafica gli edifici storici notificati e gli edifici vincolati ope legis. Tali edifici sono considerati di valore "eccezionale" e su di essi, oltre alla presente disciplina, si applicano i disposti della legislazione vigente. L'individuazione di tali edifici ha valore di riferimento visivo, in quanto la effettiva consistenza dell'oggetto di tutela è specificato nel

provvedimento di notifica o si deduce dall'applicazione dei disposti dell'art. 10 del D. Lgs. 42/2004.

8. L'installazione di pannelli fotovoltaici o pannelli solari termici, anche quando ricadente nell'attività edilizia libera, è ammessa solo nei casi in cui non si comprometta il valore panoramico degli edifici e delle rispettive aree di pertinenza, e comunque previa acquisizione di un Nulla Osta preventivo.

#### **art.16 I quartieri pianificati storici**

1. I quartieri pianificati storici, così come individuati negli elaborati grafici da apposito perimetro, sono equiparati, ai sensi del D.M. 1444/1968, alle varie zone territoriali omogenee ricomprese nel perimetro stesso.

2. Nei quartieri pianificati storici sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma e dello schema strutturale, restauro e risanamento conservativo e di abbattimento delle barriere architettoniche, da eseguirsi con modalità comunque conformi a quanto specificato nelle schede di cui all'allegato B alle presenti norme.

3. Qualsiasi intervento diverso dai precedenti che alteri le caratteristiche edilizie degli edifici o che modifichi l'assetto del quartiere è subordinato all'approvazione di un piano attuativo particolareggiato esteso all'intera area.

4. Gli interventi sugli edifici e sulle aree di loro pertinenza compresi in tale ambito, qualora modifichino l'aspetto esteriore dei luoghi, sono soggetti a Nulla Osta Preventivo dell'Ufficio Tecnico Comunale, ai sensi del comma 4 lettera d) dell'art. 79 della L.R. 1/05, e successive modificazioni e integrazioni.

5. Nei quartieri pianificati storici, fatte salve specifiche indicazioni presenti nella scheda di riferimento, non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- I Produttiva, fatta eccezione per le attività di servizio compatibili con la destinazione residenziale
- C Commerciale con superficie di vendita superiore ai 300 m<sup>2</sup>.

#### **art.17 Le emergenze ambientali e le zone di particolare valore paesaggistico (PFV, PCV, PB, PBE)**

1. La disciplina delle emergenze ambientali e delle zone di particolare valore paesaggistico, contiene disposizioni per la conservazione attiva dei principali sistemi di risorse, naturali o storico-culturali, che assicurano, in proprio e/o attraverso reciproche relazioni, la permanenza dei caratteri identificativi del paesaggio locale.

2. Tali ambiti, ai sensi del D.M. 1444/1968, sono considerati zona territoriale omogenea "E". In tali ambiti, individuati come zone a prevalente od esclusiva funzione agricola, si applicano le norme per le zone agricole di cui all'art. 25 con le disposizioni particolari che seguono.

3. Indipendentemente dalle attività svolte, in tali aree è prescritta la conservazione delle componenti morfologiche dei suoli, la conservazione, il ripristino e la valorizzazione della varietà delle tipologie colturali originarie. Nelle lavorazioni e sistemazioni agrarie dovranno essere comunque mantenuti gli elementi tipici del territorio e del paesaggio costituiti da filari di alberi, muretti perimetrali dei campi o dei bordi delle strade, parchi e giardini storici, tabernacoli, viabilità storica, vegetazione riparia, particolari tipi di bosco nonché particolari associazioni arbustive.

4. Non sono consentite le manomissioni di qualsiasi natura dei terreni, quali i modellamenti e le escavazioni, a meno delle trasformazioni funzionali per l'ordinaria coltivazione dei suoli e per le altre attività

agricole primarie, purché non riducano l'efficienza della rete scolante.

Gli edifici che sono stati legittimati tramite il rilascio di "condono edilizio" ai sensi della legge 47/85, legge 724/94 e L.R. 53/2004 non possono essere oggetto di interventi che modifichi la destinazione d'uso conseguita tramite il titolo in sanatoria;

5. Essendo aree a prevalente funzione agricola l'attuazione ordinaria degli interventi avviene tramite i PAPMAA, sono altresì ammessi, a meno delle prescrizioni specifiche per gli edifici storici di cui all'art. 15, tutti gli interventi diretti che non comportino aumento della SUL esistente e modifiche della sagoma degli edifici. In tali ambiti sono ammessi interventi indiretti quali piani di recupero e piani e programmi di iniziativa pubblica finalizzati ad incrementare la fruibilità del territorio, quali quelli di cui al successivo art. 18. Qualora tali interventi interessino gli edifici storici, di cui all'art. 15, il piano di recupero deve interessare un congruo ambito e tutti gli edifici di cui alla relativa scheda dell'allegato B. Eventuali deroghe, per ambiti più piccoli, saranno valutate, su richiesta degli interessati, dalla Commissione per la Valutazione delle Trasformazioni.

6. Tutti i PAPMAA che anche parzialmente interessano ambiti di cui al presente articolo sono soggetti a bilancio di impatto sul paesaggio. Le modalità di presentazione dei PAPMAA e i relativi elaborati sono definiti dal Regolamento Edilizio.

7. La realizzazione di annessi agricoli, stabili o temporanei, nell'ambito di PAPMAA, è ammessa solo se non altrimenti localizzabili. Tutta la superficie agricola concorre comunque al raggiungimento dei minimi fondiari previsti per il tipo di paesaggio di riferimento.

8. È esclusa la realizzazione di autorimesse interrato e seminterrato, ai sensi della L. 122/1989 e la realizzazione di serre e manufatti precari. Le nuove abitazioni rurali, possono essere realizzate solo quando non sussiste la possibilità di recuperare eventuali edifici esistenti, anche tramite cambio di destinazione d'uso. Le abitazioni rurali devono essere localizzate in aree non classificate di valore, fatto salvo il caso in cui l'azienda è totalmente ricompresa in area classificate di valore di cui al presente articolo e non sussistono alternative al riuso o all'ampliamento di manufatti esistenti. Le abitazioni rurali non possono essere localizzate all'interno dell'area di tutela paesistica delle strutture urbane e nell'area di tutela paesistica dell'aggregato di Renacci (cfr. tav. 7.2.a del PS).

9. Gli eventuali annessi stabili dovranno di norma essere realizzati in prossimità di strade o viabilità poderali esistenti, o in vicinanza di edifici esistenti, qualora concorrano alla formazione o al completamento di un nucleo rurale. È comunque fatta salva la facoltà degli organi tecnici comunali, in sede di valutazione dei PAPMAA o dei successivi progetti edilizi, di dare indicazioni al fine di mitigare il più possibile l'impatto paesaggistico generato dai nuovi manufatti.

10. Non è ammessa l'asfaltatura delle strade bianche esistenti, per i tratti con pendenza media superiore al 10% potranno essere utilizzate tecniche che simulano la granulometria e l'effetto visivo delle strade bianche.

11. È vietata la realizzazione di impianti tecnologici emergenti, di infrastrutture aeree e di manufatti in contrasto d'ambiente. Tali interventi potranno essere consentiti, se non altrimenti localizzabili e solo se di evidente rilevanza pubblica e sociale, previo Nulla Osta e, in caso di parere favorevole, attraverso una progettazione che mitighi l'inserimento dell'infrastruttura.

L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, anche quando ricadente



nell'attività edilizia libera, è ammessa solo nei casi in cui non si comprometta il valore panoramico delle aree, e comunque previa acquisizione di un Nulla Osta preventivo. Gli impianti fotovoltaici a terra sono disciplinati dalle norme regionali vigenti e qualora ammessi devono essere realizzati secondo i "Criteri e modalità di installazione degli impianti fotovoltaici a terra..." emanate dalla regione volte a garantire il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio.

12. Le emergenze ambientali e le zone di particolare valore paesaggistico sono articolate nelle seguenti tipologie, assoggettate alle relative disposizioni specifiche:

*17.1 Zone agricole collinari con paesaggio di rilevante valore (PCV) e Zone agricole di pianura con paesaggio di rilevante valore (PFV).*

1. Ai fini dell'individuazione dei minimi fondiari di cui all'allegato "D", le zone agricole di collina di rilevante valore sono equivalenti al tipo di paesaggio delle "Colline argillose del Valdarno" e le zone agricole di pianura sono equivalenti al tipo di paesaggio dei "Fondovalle Stretti".

2. In tali zone non sono ammesse le seguenti destinazioni:

I Produttiva, fatte salve eventuali piccole attività artigianali, legate alla cultura rurale.

C Commerciale, fatta esclusione per le piccole strutture di commercializzazione diretta dei prodotti agricoli.

TR Turistico ricettiva, fatta esclusione per affittacamere, bed and breakfast e case vacanza.

3. Sono vietati i depositi di materiali e merci all'aperto, anche qualora non comportino modificazioni permanenti del suolo, le discariche di ogni tipo e la coltivazione delle cave.

4. Le attività consentite dovranno essere localizzate negli edifici esistenti o in quelli realizzabili attraverso gli interventi di demolizione/ricostruzione e/o ristrutturazione urbanistica consentiti dalle presenti norme sugli edifici non agricoli, a condizione che tali interventi siano finalizzati alla eliminazione delle condizioni di degrado fisico ed ambientale ed esistano o siano contestualmente realizzate le opere di urbanizzazione necessarie. I servizi necessari alle attività sportive che si svolgono prevalentemente all'aperto, di cui al comma 3 dell'art. 25, qualora non vi sia la possibilità di utilizzare manufatti esistenti, potranno essere alloggiati in manufatti temporanei. Tali servizi potranno essere costituiti da un punto di accoglienza e uffici. L'indice di fabbricabilità secondo il quale dimensionare tali attrezzature è pari a  $0,015 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , fatta esclusione per eventuali locali per il ricovero degli animali. Il territorio di riferimento di tali attività deve essere oggetto di interventi di riqualificazione ambientale.

5. Gli interventi dovranno comunque rispettare la struttura insediativa e del territorio preesistente, nella organizzazione degli spazi, nelle caratteristiche costruttive, materiche e formali.

6. Per le funzioni ricettive, gli spazi all'aperto da adibire a parcheggio, attività sportive e ricreative dovranno inserirsi organicamente nel complesso senza alterarne la fisionomia ed utilizzare materiali costruttivi congruenti con quelli del luogo.

7. Qualora tale intervento avvenga al di fuori dei PAPMAA, il rilascio della autorizzazione all'intervento è subordinato alla preventiva stipula di un atto d'obbligo che dovrà comprendere:

- impegno al mantenimento ed alla conservazione sia delle caratteristiche degli edifici sia di tutti gli arredi vegetazionali e rurali presenti;
- impegno al mantenimento e alla conduzione del fondo agricolo e dell'assetto vegetazionale e di

tutti gli interventi di sistemazione ambientale.

8. È vietata l'apertura di nuove strade, fatta eccezione per i percorsi temporanei strettamente funzionali all'esercizio dell'attività agricola. Tali percorsi non potranno essere asfaltati e devono essere mantenuti con caratteristiche tali da poter essere ritrasformati in terreno agricolo.

9. È consentita la realizzazione di nuove recinzioni, solo secondo le tipologie definite dal Regolamento Edilizio.

10. Nell'area di Renacci i PAPMAA devono essere finalizzati alla conservazione ed al miglioramento ecologico e degli habitat, con particolare riferimento a quelli della fauna, e alla mitigazione degli impatti, con particolare riferimento a quelli causati dalle infrastrutture.

#### *17.2 Emergenze vegetazionali (PBE).*

1. Le emergenze vegetazionali corrispondono ad aree boscate di valore eccezionale. In quanto aree boscate esse sono soggette ai disposti di cui all'art. 25.2 con le seguenti disposizioni specifiche.

2. In tali aree sono ammessi interventi di gestione agricolo forestale e di sistemazione idraulica, degli accessi e dei manufatti esistenti strettamente finalizzati alla tutela e conservazione delle risorse presenti nella loro integrità. Gli interventi di coltivazione del patrimonio boschivo dovranno essere favoriti ed incentivati, prevedendo contemporaneamente anche le misure di tutela ecologica necessarie per la salvaguardia di tutti gli aspetti della vita naturale presente nel bosco.

3. Non sono ammesse forme di utilizzo del bosco a ceduo.

4. È vietata la costruzione di nuovi edifici di ogni genere, inclusi quelli di tipo precario. Per gli edifici esistenti all'approvazione del presente Regolamento Urbanistico sono ammessi gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia; non sono consentite destinazioni d'uso diverse da quella agricola, residenziale o di lavorazioni tipiche legate alla conduzione forestale ed allo sfruttamento delle risorse forestali.

5. È vietata l'apertura di nuove strade o passaggi, salvo che per motivi di pubblica utilità, per la difesa dei boschi dagli incendi o per la valorizzazione di aree a sviluppo programmato.

6. Sono vietate le recinzioni di ogni tipo, nonché la chiusura di strade, sentieri e passaggi di ogni tipo, sono consentite opere volte alla limitazione del transito veicolare, che comunque non intralcino l'opera di spegnimento di eventuali incendi, né l'agibilità di tutto il sistema viario.

7. Ogni intervento è soggetto a un Piano di gestione forestale conforme alle indicazioni dell'allegato E del PTCP.

#### *17.3 Geotopi*

1. In tali zone sono esclusi interventi di qualsiasi natura, sono vietate le nuove costruzioni, incluse quelle di tipo precario necessarie alla conduzione agraria dei fondi. Sono vietate le recinzioni di ogni forma e specie. Sono consentite le opere volte alla limitazione del transito veicolare, che comunque non intralcino l'opera di spegnimento di eventuali incendi, né l'agibilità del sistema viario.

#### *17.4 Aree di sensibilità Paesaggistica*

1. Tutti gli interventi da eseguire su edifici o spazi aperti che ricadono all'interno delle Aree di Sensibilità Paesaggistica, individuata con apposita simbologia negli elaborati "La disciplina del suolo", sono volti:

- a) qualora ricadono in aree extra urbane:
- alla riqualificazione degli aspetti visuali e percettivi di relazione con il fondovalle;
  - al mantenimento delle caratteristiche identitarie dei luoghi e della continuità paesistica;
  - alla tutela dei caratteri morfotipologici del patrimonio edilizio storicizzato;
  - alla valorizzazione della fruibilità tramite l'uso dei percorsi di interesse ambientale;
- b) qualora ricadono in aree urbane:
- a non pregiudicare gli aspetti di intervisità tra città e territorio;
  - a garantire un corretto passaggio dall'architettura urbana a quella rurale e viceversa.

2. Per tali aree sono obiettivi primari la conservazione e la tutela degli ambiti rurali ancora leggibili, la riqualificazione degli ambiti di degrado con l'eliminazione ovvero la mitigazione degli elementi di urbanità impropri, attraverso il recupero del rapporto tra l'edificato e gli spazi aperti, favorendo l'accorpamento dei manufatti di scarso valore e la ricomposizione degli spazi aperti con la conservazione e la riqualificazione della vegetazione arborea e arbustiva, evitando ulteriori digressioni in senso urbano.

3. Nelle aree sopra individuate, ogni intervento dovrà garantire che sugli edifici esistenti con caratteristiche tipologiche legate alla tradizione dei luoghi non siano apportate alterazioni significative quali l'installazione di impianti ed elementi accessori se non caratterizzati da accorgimenti progettuali volti a schermare e a mitigare gli impatti che si generano sul paesaggio

4. Ogni intervento di trasformazione con modifiche significative dell'aspetto esteriore degli edifici e degli spazi aperti è subordinato a specifica valutazione di inserimento paesaggistico. In tal senso tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sugli spazi aperti, ammessi nella zona di appartenenza, sono soggetti a nulla osta preventivo.

5. Gli interventi negli spazi aperti sono indirizzati al riassetto generale dell'area, nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente; il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde dovranno corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale; saranno pertanto da evitare disegni ispirati ai giardini di tipo ottocentesco o di assimilabile a villette urbane con l'utilizzo di prato all'inglese e specie arboree estranee al contesto rurale locale. Nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto rurale; dovranno in ogni caso essere privilegiati percorsi, sia carrabili che pedonali, non pavimentati, limitando a quanto strettamente necessario agli accessi l'impermeabilizzazione degli spazi; dovrà pertanto essere evitata la realizzazione di marciapiedi attorno agli edifici.

6. Gli interventi che ricadono negli ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico di cui al titolo II del D.Lgs. 42/04 tengono conto altresì degli obiettivi di qualità e delle azioni prioritarie contenute nella scheda dell'ambito 18 "Valdarno Superiore" allegata al PIT con valenza di Piano Paesaggistico ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

#### **art.18 Le infrastrutture storiche e di valore paesaggistico**

1. Negli elaborati grafici sono individuati con apposita simbologia le infrastrutture della viabilità storica, di interesse ambientale, i tratti panoramici e i sentieri che concorrono a creare il circuito dei percorsi collinari, elemento prioritario per la riacquisizione del territorio extraurbano. Per tali infrastrutture deve essere sempre

garantita la fruibilità pubblica. I circuiti e le attrezzature connesse, sono realizzati tramite interventi sia pubblici che privati. Un programma operativo di iniziativa pubblica potrà specificare i tipi di intervento previsti, le priorità di azione e l'eventuale realizzazione di nuovi manufatti, ove si rendessero necessari, di dimensioni contenute (max m<sup>2</sup> 30 ad un solo piano) e realizzati in materiali tradizionali.

2. Nella presentazione dei progetti per intervento edilizio o nella predisposizione dei Programmi Aziendali di Miglioramento Agricolo e Ambientale dovranno essere descritti gli elementi del sistema della viabilità presenti sul territorio interessato dalla proprietà dei richiedenti, in modo da prevederne la valorizzazione e tutelarne la permanenza e l'uso.

3. Fatte salve le norme per le diverse tipologie di strade di cui al seguito, il circuito potrà essere dotato di piazzole o aree attrezzate (centro biciclette, centro ippico con stalla, recinto, maneggio, centro ristoro, foresteria) da recuperare nell'ambito dell'edilizia e dei complessi rurali esistenti nel territorio interessato dal circuito stesso.

4. Fanno parte integrante del sistema della viabilità di valore, anche gli elementi di corredo quali muri, cigli, fonti, alberature, ponticelli o opere di sostegno, tabernacoli, icone e immagini. L'adeguamento di tali infrastrutture può avvenire solo in presenza di uno specifico progetto che tenga conto delle condizioni di miglior inserimento ambientale, di maggiore sicurezza, di limitazione del rischio idraulico e di pericolosità per la instabilità dei versanti.

5. Qualsiasi modificazione della rete di viabilità vicinale o poderale è sottoposta ad apposita autorizzazione comunale.

6. È vietata, dove non espressamente indicato, la realizzazione di nuova viabilità che non sia recupero dei vecchi tracciati e non determini il completamento del circuito pedonale, ciclabile, equestre.

7. Non è ammessa l'asfaltatura delle strade bianche esistenti.

8. È consentita la modifica del manto di copertura delle strade bianche esistenti esclusivamente per i tratti con pendenza media superiore al 10%. In tali casi all'asfaltatura saranno preferite tecniche che simulano la granulometria e l'effetto visivo delle strade bianche.

#### *18.1 Viabilità storica*

1. Per la viabilità di carattere storico si dovrà favorire la realizzazione di tipiche alberature, tali da rendere riconoscibile la struttura storica del territorio. Non sono ammesse, fatte salve esigenze funzionali e di messa in sicurezza delle strade e previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale, variazioni significative del tracciato, allargamenti della sezione, demolizione delle opere d'arte o degli elementi d'arredo, se non finalizzati al consolidamento e al ripristino. Fuori dal perimetro del Centro Abitato è vietata la installazione di manufatti e pannelli pubblicitari.

#### *18.2 Viabilità di interesse ambientale*

1. È vietata la installazione di manufatti e pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, lungo le strade di interesse ambientale, con la sola eccezione della segnaletica pubblica di carattere turistico e della segnaletica stradale.

#### *18.3 Tratti panoramici*

1. Per la tutela della visuale panoramica va evitata la compromissione delle prospettive, che dovranno

essere tenute in conto non solo nel progetto degli edifici ma anche nel progetto dettagliato del verde. I punti panoramici indicati negli elaborati grafici possono essere attrezzati con piccole aree di sosta.



## **Capo II**            **I tessuti urbani e il territorio consolidati**

1. Sono le parti urbane ed extraurbane stabilmente definite nelle loro componenti: nell'impianto urbano, nella trama viaria, nelle dotazioni di servizi, nelle tessiture agricole, nelle caratteristiche ambientali e paesaggistiche, al cui interno eventuali elementi scarsamente caratterizzati risultano circoscritti e identificati puntualmente.
2. Gli interventi sono finalizzati alla manutenzione, alla riqualificazione, al consolidamento della città, del territorio e del paesaggio.

### **art.19 Città consolidata (TC)**

1. I tessuti edificati della città consolidata sono considerati, ai sensi del D.M. 1444/1968, zona territoriale omogenea "B".
2. Tutti gli interventi in questo ambito hanno il fine prioritario della riqualificazione urbana, soprattutto per quel che riguarda il liberare gli spazi di pertinenza degli edifici per formare aree verdi private o condominiali o per riorganizzare i volumi adibiti ad autorimesse o depositi.
3. Nei tessuti edificati della città consolidata, fatte salve prescrizioni puntuali e quelle specifiche per gli edifici storici di cui all'art. 15, sono ammesse tutte le tipologie di intervento di cui all'art. 11.
4. Per interventi diretti di sostituzione o ampliamento di edifici residenziali esistenti si applicano i seguenti parametri urbanistici:
  - If pari all'indice medio esistente, misurato sull'intero isolato, e comunque non superiore a  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , o nel caso di ambito TC, comunque non superiore a  $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
  - Rc non superiore al 75%;
  - Destinazione residenziale.
5. Per gli interventi indiretti (riordino degli isolati con interventi di ristrutturazione urbanistica), i parametri urbanistici ed edilizi cui fare riferimento sono:
  - If pari all'esistente o a quello corrispondente al valore medio degli isolati contermini purché non superiore a  $1,2 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;
  - Rc non superiore al 50%.
6. Le modalità di calcolo dell'indice fondiario medio, e le limitazioni all'applicazione della norma, sono specificate dal Regolamento Edilizio. In ogni caso valgono le seguenti prescrizioni:
  - potranno contribuire al calcolo solo i primi quattro piani fuori terra degli edifici principali, sono quindi escluse le pertinenze;
  - non potranno essere realizzati edifici che rompano un andamento planimetrico ed altimetrico lineare sul fronte strada;
  - nel caso il lotto di pertinenza coincida con l'ambito TC, si fa riferimento all'indice fondiario massimo.
7. Al fine di non rendere incrementale l'indice medio la progressiva attribuzione ai diversi isolati o ambiti, in occasione dei primi interventi, verrà a costituire una sorta di banca dati da integrare nel Piano della Gestione del prossimo Regolamento Urbanistico.
8. I tessuti edificati della città consolidata hanno destinazione prevalentemente residenziale.

9. In tali tessuti sono escluse le seguenti destinazioni d'uso degli edifici:

- I Produttiva, fatta eccezione per le attività compatibili con la residenza.
- C Commerciale, fatta eccezione per le attività di vicinato e le medie strutture di vendita.

10. Sono comunque escluse tutte le attività a rilevante impatto e carico urbanistico, o che possano dar luogo a volumi di traffico incompatibili con l'assetto della rete viaria e dei parcheggi.

11. Al fine di riqualificare gli insediamenti, restando fermi i parametri relativi al Rapporto di copertura (max 75%) ed alla Superficie permeabile (min 25% in caso di decremento), sono ammessi i seguenti interventi con le relative condizioni e limitazioni:

<i>Interventi ammessi</i>	<i>Azione di riqualificazione</i>	<i>Limitazioni</i>
Realizzazione di nuovi locali accessori all'interno del resede di riferimento	Eliminazione degli elementi di degrado architettonico e ambientale presenti nel lotto stesso	Il volume aggiuntivo non può essere superiore al 20% del volume dell'edificio principale. La superficie accessoria (SAL) totale (esistente ed in ampliamento) deve comunque essere contenuta entro il 60% della SUL dell'edificio principale. Nel caso di frammentazione delle proprietà la percentuale deve essere fatta con riferimento alle unità immobiliari (a meno di espressa rinuncia). Senza modifica della destinazione d'uso per i garage pertinenziali, e nel rispetto delle distanze di legge.
Costruzione di servizi igienici, di volumi tecnici, scale, ascensori in ampliamento del volume esistente	Miglioramento funzionale e igienico-sanitario	Solo nel caso di dimostrata impossibilità di risoluzione distributiva interna e solo attraverso aggiunte architettoniche coerenti
Rialzamento del sottotetto	Rendere abitabile il sottotetto stesso	Nel rispetto delle modalità e dei limiti individuati dal Regolamento Edilizio e solo attraverso aggiunte architettoniche coerenti. Non sono ammessi nel caso di unità edilizie facenti parte di aggregazioni lineari con linea di gronda costante e nel caso di fabbricati che presentino facciate progettate unitariamente con altri edifici.
Ampliamento fino al 20% del volume di edifici unifamiliari	Miglioramento funzionale e igienico-sanitario	Ampliamento una tantum, nel rispetto della definizione e dei limiti individuati dal Regolamento Edilizio e solo attraverso aggiunte architettoniche coerenti
Trasformazione da superficie Accessoria (SAL) a superficie Utile (SUL)	Miglioramento funzionale e igienico-sanitario	Ampliamento una tantum, fino a un massimo di 9 mq. per unità immobiliare, nel rispetto della definizione e dei limiti individuati dal Regolamento Edilizio, senza modifica della sagoma e solo attraverso aggiunte architettoniche coerenti.
Interventi in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità	Superamento delle barriere architettoniche ed adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili	Una tantum, solo nel caso di dimostrata impossibilità di risoluzione distributiva interna e solo attraverso aggiunte architettoniche coerenti, senza la creazione di nuovi organismi edilizi, nel limite del 20% del volume esistente. Tale intervento non è cumulabile ad altri interventi di ampliamento in deroga.
Interventi in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità	Miglioramento sismico dei fabbricati	Come disposto dall'art. 52 e nei limiti individuati dal Regolamento Edilizio. Tale intervento non è cumulabile ad altri interventi di ampliamento in deroga.
Interventi in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità	Miglioramento energetico del fabbricato	Nei limiti individuati dal Regolamento Edilizio
Rialzamento di un piano	Riqualificazione urbana	Nei casi di edifici ad un solo piano adiacenti edifici a due o più piani, nel rispetto della

		definizione e dei limiti individuati dal Regolamento Edilizio e solo attraverso aggiunte architettoniche coerenti. Tale intervento non è cumulabile ad altri interventi di ampliamento in deroga.
Realizzazione garage pertinenziali in deroga agli indici	Dotazione di ogni alloggio di due posti auto	Legato all'edificio da vincolo pertinenziale e nei limiti individuati all'art. 20
Sostituzione edilizia , a parità di SUL	Riqualificazione urbana Miglioramento funzionale e igienico-sanitario	Previo Nulla Osta preventivo e nei limiti individuati dal Regolamento Edilizio

12. Tali interventi non sono applicabili negli ambiti a pericolosità geologica 4, individuati nella tavola 2.10 del Piano Strutturale e negli ambiti a pericolosità sismica 4, individuati nella tavola 2.8 del Piano Strutturale. In questi ambiti sono ammessi interventi sino alla Ristrutturazione Edilizia senza incidenza sul carico delle fondazioni. Gli interventi sugli edifici esistenti, ricadenti in classe di pericolosità I3 ed I4, saranno limitati al restauro e alla ristrutturazione edilizia senza aumento di superficie coperta, senza aumento di volume e senza aumento di carico urbanistico.

13. Gli interventi che comportino modifiche alla sagoma dell'edificio sono sempre sottoposti a Nulla Osta preventivo, di cui all'art. 79, comma 4 lettera d della LR 1/05, e devono tener conto del contesto ambientale, architettonico e paesaggistico in cui sono inseriti, rispettare eventuali allineamenti planimetrici e di facciata degli edifici limitrofi e le norme relative alle distanze.

14. In tutti i tipi di intervento che comportino aumento della SUL devono essere reperiti spazi per parcheggi relativamente alla parte di incremento di SUL .

15. Per gli edifici del PEEP "A" Centro (appr. con del. 147 del 07.05.1973) l'eventuale chiusura degli spazi collettivi aperti, a meno dei porticati posti al piano terra, è ammessa a prescindere dalla disponibilità di SUL.

16. In queste sottozone l'adozione da parte del Consiglio Comunale di un piano di recupero costituisce contestuale individuazione di "zona di recupero" ai sensi dell'art. 27 della L. 05.08.1978 n. 457.

17. I tessuti edificati della città consolidata sono inoltre soggetti alle disposizioni integrative di cui al seguito.

#### 19.1 Tessuto a scacchiera (TCS)

1. In queste aree la regola morfologica di insediamento è data dall'allineamento stradale del tessuto e non sono ammesse alterazioni della maglia viaria.

2. In queste aree possono essere eseguiti gli interventi diretti ed indiretti di cui ai comma 4 e 5 dell'art. 19, con relative prescrizioni e limitazioni, nonché quelli riassunti nel quadro sinottico di cui al comma 11 dello stesso articolo. Eventuali sostituzioni edilizie, edificazioni di completamento e interventi di ristrutturazione urbanistica, nonché tutti gli interventi di tipo indiretto, devono conformarsi agli allineamenti sia planimetrici che altimetrici degli edifici circostanti e non sono ammesse modifiche della maglia viaria.

#### 19.2 Variazioni locali della casa in linea

1. Gli edifici sono appositamente individuati negli elaborati grafici con apposita simbologia. In queste aree gli interventi di trasformazione dell'aspetto esteriore degli edifici e degli spazi pubblici prospicienti sono soggetti a Nulla Osta Preventivo dell'Ufficio Tecnico Comunale, ai sensi dell'art. 79, comma 5 lettera d della LR 1/05.

2. In queste aree possono essere eseguiti gli interventi diretti ed indiretti di cui ai comma 4 e 5 dell'art. 19,

con relative prescrizioni e limitazioni, nonché quelli riassunti nel quadro sinottico di cui al comma 11 dello stesso articolo. Non sono comunque ammessi interventi che prevedano la sostituzione degli edifici principali, che comportino un mutamento dell'orditura della facciata sulla strada e dello schema distributivo degli edifici. Le tipologie di recinzioni e di arredo verde delle aree di pertinenza dovranno uniformarsi a quelle dello spazio pubblico su cui si affacciano secondo le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

### 19.3 *Isolati deboli (TCD)*

1. In queste aree non si applicano i parametri urbanistici della città consolidata relativamente agli interventi di sostituzione e ampliamento, di cui al precedente comma 4, nonché i parametri urbanistici per i piani attuativi di riordino degli isolati, di cui al precedente comma 5.
2. Sono ammessi interventi diretti fino alla ristrutturazione edilizia.
3. Sono ammessi interventi indiretti di trasformazione del tessuto urbano e delle funzioni insediate, ai fini di una più generale riqualificazione dell'insieme.

Gli interventi di riordino, orientati ad una ricomposizione del tessuto ed ad una maggiore dotazione di spazi pubblici, sono eseguibili tramite un Piano attuativo esteso ad un ambito minimo di 4000 m<sup>2</sup>. Tali interventi non possono conseguire un incremento maggiore del 10% della SUL esistente, con Rc inferiore al 50% e Np massimo pari a quello dell'edificio più alto dell'ambito di riferimento. Tale piano attuativo deve essere subordinato ad un progetto complessivo di sistemazione degli spazi pubblici, che incrementi le dotazioni degli standard attuali, in particolare per passaggi pedonali o ciclabili e parcheggi pubblici, nonché per il verde di quartiere.

### 19.3bis *Tessuti di nuova formazione (TNF)*

1. Sono i tessuti edilizi generati da interventi recenti generalmente realizzati tramite l'attuazione di piani attuativi. In queste aree non si applicano i parametri urbanistici della città consolidata relativamente agli interventi di sostituzione e ampliamento, di cui al precedente comma 4, nonché i parametri urbanistici per i piani attuativi di riordino degli isolati, di cui al precedente comma 5.
2. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi diretti fino alla ristrutturazione edilizia. Qualsiasi modifica dell'aspetto esteriore degli edifici e degli spazi aperti di pertinenza deve essere fatta in coerenza con le regole morfologiche dettate dal piano attuativo previgente e comunque previa acquisizione di specifico Nulla Osta.
3. Nelle aree TNF, derivanti dalla incompleta attuazione di piani previgenti, fino al prossimo rinnovo quinquennale del R.U., si applicano le norme specifiche contenute nei piani attuativi originari, ancorché decaduti, fatto salvo quanto di seguito indicato per i seguenti casi specifici: :

- PP2C3. In tutte le aree contrassegnate dalla sigla "PP2C3" si applicano le regole morfologiche di cui al piano particolareggiato di iniziativa pubblica approvato con DCC n19 del 21.03.2000 e succ. varianti. Gli interventi sono soggetti al rilascio di apposito titolo abilitativo conforme ai seguenti parametri che integrano e sostituiscono i corrispondenti parametri del piano particolareggiato:
  - PP2C3\_UMI1: SUL max = 1.200 mq
  - PP2C3\_UMI2: SUL max = 1.600 mq
  - PP2C3\_UMI11: SUL max = 533 mq

- PP2C3\_UMI12: SUL max = 177 mq, destinazione residenziale, commerciale, pubblici esercizi, Numero di piani: 2 (fuori terra), Numero massimo di alloggi: non prescritto

Qualora le UMI vengano realizzate con densità minore di quella massima e, quindi, si determinasse un mancato utilizzo di parte della SUL consentita, questa potrà essere utilizzata, aggiungendola a quella già prevista, nelle UMI 11 e 12. Tale SUL potrà essere utilizzata per qualsiasi delle destinazioni ammesse, nelle stesse UMI 11 e 12. In ogni caso la SUL a destinazione commerciale non potrà superare quella già ammessa come massima, e cioè non potrà superare i mq 710 totali, e la fattibilità dell'intervento sarà in ogni caso condizionata al reperimento dei parcheggi.

I titoli edilizi che legittimano all'attuazione delle Unità Minime interessate da trasferimenti di volumetria dovranno contenere apposita elaborazione con il bilancio della volumetria e relative verifiche, anche rispetto alla destinazione d'uso prescelta.

Gli interventi sopra indicati sono subordinati alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dal piano attuativo e dall'assolvimento ovvero dalla conferma di assolvere di tutti gli impegni assunti con la sottoscrizione della convenzione urbanistica, ancorché decaduta. In particolare devono essere confermati gli impegni allo spostamento dei cavi di alta tensione.

- Ex Vecris. Nell'area del piano particolareggiato approvato il 26/02/1998 e successive varianti si applicano le regole morfologiche stabilite dallo stesso. È consentito il completamento delle opere di urbanizzazione, con particolare riguardo ai punti di accesso pedonale e carrabile all'area. La proposta di intervento edilizio, deve essere estesa e prevedere la contestuale realizzazione di tutte le opere di completamento del comparto. Il rilascio del titolo edilizio è subordinato all'acquisizione di uno specifico atto di assenso dell'Amministrazione Comunale. Il completamento della UMI F è attuabile tramite intervento diretto secondo le seguenti prescrizioni:

- SUL max = 670 mq
- SAL max = 60% SUL
- Reperimento parcheggi privati (cfr. art. 49.6)
- Composizione delle facciate ed allineamenti in coerenza con la porzione già costruita
- Verifica delle caratteristiche fisiche e morfologiche degli accessi ai garage interrati, da realizzarsi nel rispetto delle norme di settore.

### **19.3ter Tessuti storici (ES\_TC)**

1. Sono le aree di pertinenza degli edifici storici di cui all'art. 15 comprese nel centro urbano. In tali aree non si applicano i parametri urbanistici della città consolidata relativamente agli interventi di sostituzione e ampliamento, di cui al precedente comma 4, nonché i parametri urbanistici per i piani attuativi di riordino degli isolati, di cui al precedente comma 5.

2. Per gli edifici storici valgono le norme di cui all'art. 15 con le prescrizioni specifiche riportate nella relativa scheda, agli altri manufatti, non classificati, si applicano gli interventi di cui al comma 11 dell'art. 19, da realizzare in coerenza con il grado di valutazione dell'edificio principale.

3. Per le aree di pertinenza degli edifici, vale il principio della tutela degli elementi di valore, quindi ogni proposta di modifica, sottoposta a parere preventivo, deve essere formulata documentando in maniera accurata i manufatti e le finiture esistenti.



### 19.3quater Lotti di completamento (LC)

1. Sono piccoli ambiti della città consolidata nei quali è possibile realizzare interventi diretti di edilizia residenziale, applicando i seguenti parametri:

- $I_f = 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$  (sino ad un massimo di  $500 \text{ mq}^2$  di SUL)
- $R_c < 50\%$
- n. piani abitabili max = 2

### 19.4 Il verde privato (VP, VP2)

1. Sono aree a verde di pertinenza delle abitazioni limitrofe.
2. Sono vietate le recinzioni con reti metalliche; sono ammesse quelle con siepi, con muri di altezza non superiore a m. 1,00 o con muretti sormontati da siepi.
3. È vietata la pavimentazione delle aree.
4. Le aree contrassegnate da apposito simbolo (**VP2**), pur rimanendo aree di proprietà privata la cui gestione e manutenzione è di tipo condominiale, sono vincolate all'uso pubblico delle stesse. In tali aree non sono ammesse forme di limitazione sull'accesso pedonale. Eventuali dissuasori, atti a regolare e/o impedire il transito dei ciclomotori e delle biciclette, non potranno in ogni caso impedire l'accesso pedonale anche alle persone con ridotta capacità motoria.
5. Le aree VP e VP2 concorrono alla verifica dei parametri urbanistici solo relativamente al Rapporto di copertura ( $R_c$ ) ed alla Superficie Permeabile ( $Sp$ ).

### art.20 Realizzazione di garage nella città consolidata

1. È consentita la costruzione di cantine ed autorimesse interrato o seminterrato, in misura tale da dotare ogni alloggio di almeno due posti auto, ai sensi dell'art. 9 della L. 122/89, nel caso gli alloggi ne siano totalmente sprovvisti.

I posti auto di riferimento per ogni alloggio possono essere realizzati sia come parcheggi scoperti, in aree dedicate, che come garage interrati sotto gli edifici esistenti o nel resede di pertinenza.

2. Qualora l'edificio sia localizzato in zone a pericolosità idraulica I3 ed I4, la realizzazione di locali interrati o seminterrati è subordinata alla contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica dell'edificio, ove ciò non fosse possibile è consentita la realizzazione di garage fuori terra, con altezza interna non superiore a m. 2,20 e di norma con copertura piana. In ogni caso la dotazione di garage, realizzati fuori terra e in deroga agli indici, per ogni alloggio non può eccedere i  $30 \text{ m}^2$ . Qualora l'edificio sia realizzato in aree caratterizzate da pericolosità I3 dovrà essere costruito in sicurezza idraulica rispetto alla piena con tempo di ritorno  $Tr = 200$  anni. Nelle aree caratterizzate da pericolosità I4 non potranno essere realizzati garage. L'edificazione di garage pertinenziali fuori terra, ha il fine di eliminare le condizioni di degrado architettonico ed ambientale presenti nei resedi. È prescritto, in tali casi, l'elaborazione di un progetto che sia teso alla riqualificazione degli spazi aperti, in riferimento alla ricomposizione planivolumetrica dei volumi accessori già presenti, alla connotazione tipologica delle opere di arredo e di corredo, alla sistemazione vegetazionale degli spazi ineditati, al disegno delle pavimentazioni, alla razionalizzazione degli accessi e delle percorrenze sia pedonali che veicolari.

3. È consentita l'edificazione di garage costituenti lotto autonomo, tramite un progetto che, oltre ad essere mirato alla riqualificazione urbana e all'eliminazione delle condizioni di degrado architettonico presente nei resedi, preveda la sistemazione e la riqualificazione morfologica ed ambientale di un'area avente una estensione sufficiente a realizzare almeno 10 posti auto e realizzi, contestualmente, un numero di spazi di sosta per auto, a destinazione pubblica, pari al 50% del numero dei posti auto ivi previsti. Tale progetto deve prevedere la realizzazione di garage composti in un unico organismo edilizio, nel rispetto di allineamenti altimetrici e planimetrici degli edifici contermini, e con un rapporto di copertura, nell'area di intervento, inferiore o uguale al 40%.

4. I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati anche nel sottosuolo di aree a destinazione pubblica, tramite specifica autorizzazione e convenzione con l'Amministrazione Comunale che stabilisca le opere di sistemazione in superficie.

#### **art.21 Le aree a destinazione produttiva (AP)**

1. Le aree a destinazione produttiva sono considerate zona territoriale omogenea "D" ai sensi del D.M. 1444/1968.

2. In queste aree gli interventi devono essere tesi a:

- incentivare un uso corretto del patrimonio esistente;
- garantire lo sviluppo delle funzioni produttive integrate con le altre compatibili;
- migliorare le condizioni di inserimento ambientale e innalzare il livello di qualità complessiva di queste zone;
- realizzare interventi con caratteristiche di basso impatto ambientale, di corretto uso dei materiali e delle risorse e di qualità energetica, secondo le specifiche definite dal Regolamento edilizio;
- rendere gli allineamenti planimetrici e altimetrici congruenti con i manufatti già presenti nel lotto e/o nelle aree circostanti.

3. In questi ambiti, salvo esplicite preclusioni, sono ammessi insediamenti a carattere produttivo di beni e servizi, artigianale e industriale, nonché commerciale e insediamenti di servizio, servizi aziendali ed interaziendali (mense, spogliatoi, infermeria, circoli etc.), sono ammesse le attività di produzione di energia derivata da fonte rinnovabile.

4. In ogni caso non sono ammesse, a meno di quelle già esistenti alla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico, le seguenti destinazioni d'uso:

- Ic Attività produttive a rischio di incidenti rilevanti
- R Residenziale

5. In tali aree sono ammesse tutte le tipologie di intervento di cui all'art.11. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, se ammessi nelle diverse zone, sono soggetti a piano attuativo.

6. Tutti i piani attuativi devono contenere le verifiche degli effetti ambientali attraverso la descrizione dello stato dell'insediamento in relazione all'ambiente fisico, con particolare riguardo a suolo e sottosuolo, acqua e impianti di depurazione, allacci alla rete fognaria, inquinamento acustico, e le misure previste per eliminare le eventuali condizioni negative rilevate sull'ambiente. Inoltre il piano attuativo deve contenere un progetto delle sistemazioni esterne e degli spazi aperti, con schede tecniche sui materiali e tecnologie impiegate. In ogni caso le recinzioni prospicienti viabilità e spazi pubblici devono essere progettate in

relazione al contesto, le altre recinzioni possono essere realizzate in rete a maglia sciolta ma devono essere schermate da quinte arboree ed arbustive.

### 21.1 Aree produttive 1 (AP01)

1. In queste aree sono ammesse tutte le tipologie di intervento applicando i seguenti parametri:

$$I_f = 1 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Altezza massima = 9 m

Rc non superiore al 50%; elevabile al 60% per la realizzazione di tettoie

2. In queste aree non è inoltre ammessa, a meno di quante già esistenti alla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico, la seguente destinazione d'uso:

C Commerciale, relativamente alla categoria

Cc grandi strutture di vendita

Ce commercio all'ingrosso (fatta esclusione per i depositi)

3. Non è ammesso l'incremento della SUL esistente a destinazione residenziale.

#### 21.1.1 Area pertinenziale delle attività produttive (AP01.1)

1. In queste aree gli usi del suolo e gli interventi sono finalizzati alla conservazione del paesaggio agricolo. Oltre all'attività agricola, è ammessa esclusivamente la realizzazione di posti auto per la sosta pertinenziale delle limitrofe attività produttive.

2. I posti auto realizzati in queste aree potranno concorrere al soddisfacimento degli standard di sosta previsti dalle norme vigenti per le aree produttive delle quali costituiscono pertinenza. La realizzazione dei posti auto pertinenziali è contestuale all'intervento di ampliamento del limitrofo stabilimento, e subordinata all'acquisizione di un unico titolo edilizio.

3. Qualora non destinata all'attività agricola, l'area deve comunque essere sistemata utilizzando il linguaggio ed i materiali caratteristici degli assetti rurali tradizionali, senza che siano prodotte rilevanti modifiche dell'orografia preesistente. La sistemazione dovrà garantire, nella percezione dell'area, la prevalenza del verde e finalizzare le necessarie modellazioni alla regimazione delle acque superficiali, alla ricostituzione del paesaggio rurale, ed alla creazione di un filtro visivo a mediazione del passaggio dall'urbano al rurale.

4. Nelle aree interessate da gasdotto, gli interventi ammissibili devono essere eseguiti nel rispetto delle norme di cui al D.M. 17 aprile 2008 -"Regola tecnica per la progettazione, costruzione, collaudo, esercizio e sorveglianza delle opere e degli impianti di trasporto di gas naturale con densità non superiore a 0,8". In ogni caso i progetti riguardanti l'area dovranno essere corredati da specifico rilievo strumentale per l'esatta individuazione cartografica del gasdotto e delle fasce di rispetto, nonché soggetti all'acquisizione di nulla osta dell'ente gestore.

### 21.2 Aree produttive 2 (AP02)

1. In queste aree per interventi di tipo diretto, si applicano i seguenti parametri:

Incremento del 5% della SUL, all'interno degli edifici esistenti

Altezza massima non superiore a quella esistente alla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico, fatta salva la realizzazione di impianti tecnologici funzionali all'attività

Rc pari all'esistente

2. Per interventi di tipo indiretto, si applicano i seguenti parametri:

$$I_f = 1 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

Altezza massima m. 9

Rc non superiore al 50%

3. In queste aree non è ammesso il cambio dell'attività, se non previa variante al Regolamento Urbanistico.

### 21.3 Aree produttive 3 (AP03)

1. In queste aree sono ammesse le destinazioni a carattere produttivo di beni e servizi di cui al comma 3 dell'art. 21, con la limitazione per le destinazioni commerciali alle sole unità di vicinato. Sono consentite tutte le tipologie di intervento diretto con i seguenti parametri:

Altezza massima = 12 m, con possibilità di deroga per specifiche esigenze di insediamento di attività produttive e purché la costruzione non interessi la porzione soggetta a vincolo paesaggistico

Rc massimo 50%

$$I_f = 1 \text{ m}^2 / \text{m}^2$$

Destinazione: produttivo, commerciale (max 3.000 m<sup>2</sup> di superficie di vendita per grandi strutture di vendita ed aggregate), direzionale (max 2.200 m<sup>2</sup>)

Nella progettazione degli interventi dovranno essere adottate soluzioni progettuali di qualità funzionale, estetica e paesaggistica in grado di assicurare il più congruo inserimento, degli insediamenti produttivi e delle attività correlate, nei contesti paesaggistici circostanti, con specifica attenzione alla qualità architettonica e tipologica, agli arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e alla riduzione del fabbisogno energetico ed idrico, all'incremento dell'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, alla più efficace e sostenibile gestione dei rifiuti inclusi la riduzione dei medesimi, il recupero e il riciclaggio interno dei materiali e degli imballaggi e la previsione di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.

### 21.4 Aree produttive 4 (AP04)

1. In queste aree sono ammessi interventi di tipo diretto, fino alla Ristrutturazione edilizia purché non si produca un aumento del carico sulle fondazioni.

2. È ammessa la realizzazione di tettoie purché il Rc non superi il 60%.

3. Per interventi di tipo indiretto, eseguibili in ambiti pari ad almeno 10.000 m<sup>2</sup> di superficie, si applicano i seguenti parametri:

SUL pari all'esistente

Altezza massima non superiore a quella esistente alla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico

Rc non superiore al 50%

4. In queste aree non è ammesso il cambio dell'attività, se non previa variante al Regolamento Urbanistico, con progettazione unitaria estesa all'intera UTOE n. 5.

### 21.5 Aree produttive 5 (AP05)

1. In queste aree, fatte salve le norme relative all'ambito A1 dei corsi d'acqua, per gli interventi di tipo indiretto si applicano i seguenti parametri:

SUL pari all'esistente

Altezza massima non superiore a quella esistente alla data di approvazione del presente

Regolamento Urbanistico

Rc non superiore al 50%

2. In questi ambiti sono inoltre ammessi insediamenti di servizio, funzionali alle attività produttive, anche se ivi non insediate.

#### 21.6 Aree produttive 6 (AP06)

1. Tale area è destinata all'esercizio delle attività di prima lavorazione dei materiali di cava, cioè quelle necessarie a rendere il materiale idoneo alla utilizzazione quali lavaggi, vagliature, selezionamenti, frantumazione, sbazzatura ecc..

2. In tale zone è consentita la realizzazione di impianti e volumi in misura strettamente collegata alle dimostrate esigenze di lavorazione connesse al piano di estrazione.

3. Le costruzioni realizzate in attuazione del piano dovranno essere smantellate a conclusione della validità delle convenzioni fino al totale ripristino dell'area.

4. Sono inoltre ammessi tutti gli interventi di tipo diretto sugli edifici ed impianti esistenti.

5. Una volta terminata l'attività estrattiva, la destinazione finale dell'area sarà a funzione agricola.

#### 21.7 Aree produttive 7 (AP07)

1. In questa area sono ammessi interventi diretti fino alla Ristrutturazione Edilizia, fatta salva l'installazione di nuovi impianti che non costituiscano aumento della SUL.

2. Ogni modifica al processo produttivo che può comportare variazione al livello di rischio, all'interno o fuori dello stabilimento è sottoposto a preventiva autorizzazione comunale.

3. Per interventi indiretti, finalizzati allo sviluppo dell'attività produttiva, si applicano i seguenti parametri:

$$I_f = 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$$

H max = 12 m. (fatti salvi impianti legati a specifiche esigenze del ciclo produttivo)

Rc non superiore al 50%

Sp min 30% con l'individuazione di vasche di accumulo per le acque di "prima pioggia", prima del riversamento di queste nei corsi d'acqua o dell'immissione nelle pubbliche fognature

4. Il piano attuativo dovrà:

- porre particolare attenzione alle problematiche di natura idraulica individuando le condizioni di rischio per esondazioni e ristagno e gli eventuali interventi di messa in sicurezza idraulica;
- effettuare ricerche preventive nelle aree di nuova occupazione per escludere la necessità di bonifica dovuta ad eventuali precedenti stoccaggi di materiale potenzialmente inquinato, ovvero effettuare preliminarmente interventi di risanamento ambientale;
- porre particolare cura al tema delle recinzioni, sostituendo quella esistente ovvero adottando soluzioni di mitigazione dell'impatto visivo con la piantumazione di siepi ed alberature di alto fusto;
- adottare misure cautelative al fine di non aggravare i rischi di incidente connessi con lo svolgimento dell'attività produttiva;

- porre particolare attenzione al sistema degli accessi veicolari all'insediamento sia dei dipendenti che delle forniture con mezzi pesanti.

5. In queste aree non è ammesso il cambio dell'attività, se non previa variante al Regolamento Urbanistico.

#### 21.8 Aree produttive 8 (AP08)

1. In questa area sono ammesse tutte le tipologie di intervento, con i seguenti parametri:

If pari all'esistente

Altezza massima non superiore a quella esistente alla data di approvazione del presente Regolamento Urbanistico

Rc non superiore al 50%

2. In queste aree è ammesso il cambio di destinazione, all'interno di quelle ammesse per le zone AP, tramite piano attuativo.

3. Tramite piano attuativo sono ammessi, nell'area in località S. Andrea, gli interventi di ampliamento, con mantenimento della destinazione d'uso, sino al limite definito dal dimensionamento del decaduto piano di recupero (DCC 14/2005). Sono fatti salvi, e potranno essere realizzati come interventi diretti, quelli relativi ai manufatti secondari, con destinazioni accessorie/di servizio all'attività principale. Per gli stessi è ammesso il trasferimento e l'accorpamento, all'interno dell'area di pertinenza, nonché la sopraelevazione e l'ampliamento, nei limiti della superficie coperta esistente. Sia gli interventi diretti che gli interventi indiretti sono attuabili con  $I_f = 1\text{m}^2/\text{m}^2$ .

#### 21.9 Aree produttive 9 (AP09)

1. Questa area costituisce pertinenza di aree produttive localizzate fuori dal confine comunale. Può essere utilizzata come piazzale di servizio o per lo stoccaggio delle merci, ma non è ammesso alcun tipo di edificazione. Le superfici non permeabili non possono superare il 50% e la recinzione deve essere dotata di schermatura verde.

#### 21.10 Aree produttive 10 (AP10)

1. In questa area è consentita la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili tramite l'utilizzo di bio massa legnosa. È ammessa la realizzazione di nuovi manufatti della dimensione strettamente necessaria ad ospitare gli impianti di produzione a condizione che venga assunto atto d'obbligo contenente l'impegno alla rimozione degli stessi al termine dell'attività. Con il termine dell'attività l'area è assimilata alle aree a destinazione agricola, assumendo la classificazione delle aree contermini.

#### 21.11 Aree produttive 11 (AP11)

1. In questa area è consentito la realizzazione di aree di stoccaggio per materiali edili.

È ammessa la realizzazione di box prefabbricati e container per attività di cantiere, non a fini di esposizione o di commercializzazione di eventuali prodotti. l'installazione di tali manufatti deve comunque rispettare un rapporto di copertura (Rc) non superiore al 10% dell'area dell'insediamento, e una superficie coperta (Sc) non eccedente i  $50\text{m}^2$  per ogni lotto.

L'area dell'insediamento deve essere mantenuta priva di pavimentazioni, in ogni caso deve risultare permeabile nella misura minima del 75%.

È tassativamente escluso il deposito o lo stoccaggio di materiali inerti e di tutto ciò che necessita di essere conferito obbligatoriamente nelle discariche autorizzate.

#### 21.12 Aree produttive 12 (AP12) Mattatoio

1. In queste aree per interventi di tipo diretto, si applicano i seguenti parametri:

- Incremento della SUL, all'interno degli edifici esistenti, senza modifica della sagoma.
- Altezza massima non superiore a quella esistente, fatta salva la realizzazione di impianti tecnologici funzionali all'attività;
- Rc pari all'esistente, fatta salva la possibilità di realizzare un locale commerciale a servizio dell'attività principale, di nuova costruzione, con superfici non eccedenti le unità di vicinato;
- la destinazione commerciale è ammessa nei limiti dell'esercizio di vicinato.

#### 21.13 Aree produttive 13 (AP13) Guido Reni

Nelle aree produttive ubicate nel comparto produttivo di L.no Guido Reni sono ammessi tutti gli interventi diretti e indiretti con destinazioni a carattere produttivo di beni e servizi, artigianale e industriale, direzionale nonché insediamenti di servizio, funzionali alle attività suddette, quali uffici, locali per attività di ricerca e di vendita diretta dei prodotti di aziende locali, anche se ivi non insediate, servizi aziendali ed interaziendali (mense, spogliatoi, infermeria, circoli etc.). In ogni caso, fatto salvo attività esistenti alla data di adozione del presente R.U. non sono ammesse destinazioni commerciali eccedenti le unità di vicinato

E possibile ampliare gli spazi esterni delle attività esistenti fino al raggiungimento della nuova viabilità prevista parallelamente all'autostrada. In tal caso le aree dovranno essere sistemate, con adeguate schermature verdi realizzate con alberature di alto fusto e siepi poste in linea con la nuova strada, ed utilizzate quali spazi di manovra e parcheggi. Tali aree non potranno essere occupate da nuovi edifici, fatto salvo interventi di riordino di tipo indiretto.

Gli interventi possono essere eseguiti nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

1. Per interventi diretti:

- SUL pari all'esistente, fatto salvo gli incrementi realizzabili tramite la razionalizzazione degli spazi interni agli edifici esistenti, senza modifica della sagoma;
- Rapporto di copertura max del 50%

2. Per interventi di tipo indiretto, si applicano i seguenti parametri:

- $I_f = 0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- Altezza massima due piani, a partire dal piano di campagna (fatti salvi impianti legati a specifiche esigenze del ciclo produttivo)
- Rc non superiore al 50%
- Superfici permeabili min. 25%

#### 21.14 Aree produttive 14 (AP14)

In queste aree, attualmente utilizzate per il trattamento di materiali inerti e attività di betonaggio, in considerazione della elevata pericolosità idraulica rilevata, in riferimento ai nuovi disposti normativi, non sono ammessi interventi di potenziamento o ampliamento delle attività esistenti, né interventi di modifica



delle attuali destinazioni. Gli interventi sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

Con l'eventuale dismissione dell'attività in essere, le suddette aree, dovranno essere rese libere da manufatti e impianti di qualsiasi natura e sistemate a verde e non potranno essere oggetto di nuova utilizzazione ad usi produttivi. In alternativa tali aree potranno essere utilizzate quale parcheggio pertinenziale delle vicine aree AP03, al fine del raggiungimento degli standard di legge nei casi di ampliamento. In tale caso il parcheggio, conforme alle prescrizioni impartite per la fattibilità idraulica dello stesso, sarà realizzato in conformità alle prescrizioni dello studio idraulico e contestualmente all'intervento di ampliamento, tramite permesso di costruire convenzionato che dovrà prevedere, oltre alla costituzione del vincolo di pertinenzialità dei parcheggi e la disciplina dell'uso pubblico del percorso ciclopedonale di collegamento con l'area AP03, anche la eventuale cessione della strada di collegamento con la ex statale. Il progetto dovrà prestare particolare attenzione ai materiali, preferibilmente permeabili, impiegati per la pavimentazione ed all'inserimento ove possibile di piantumazioni. Compatibilmente con le prescrizioni per la fattibilità idraulica, è sempre consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia rinnovabile in continuità con l'area adiacente ed a copertura degli stalli di sosta.

#### **21.14bis Aree produttive 14bis (AP14bis)**

Tale area è destinata ad interventi di potenziamento dell'attività produttiva esistente, compatibilmente con le disposizioni derivanti dalla fattibilità idraulica. Gli interventi sono attuati tramite permesso di costruire convenzionato, esteso all'intera area che comprenda l'adeguamento dell'accesso dalla viabilità attuale (ex statale 69), con la cessione della stessa. Le destinazioni ammesse sono quelle di carattere industriale e artigianale, di commercio all'ingrosso nonché funzioni di servizio alle attività produttive anche se ivi non insediate. Il Permesso di Costruire deve prevedere la contestuale rimozione degli interventi temporanei realizzati precedentemente nell'area:

I parametri urbanistici di riferimento sono i seguenti:

SUL max = m<sup>2</sup> 4.400

Rc max = 50%

H max = m. 9 con deroga per le parti impiantistiche e specialistiche

Sp min = 30%

Nella porzione a pericolosità idraulica P3 non potranno essere realizzati interventi di nuova edificazione. Per quelli consentiti invece nella porzione a pericolosità P2 dovrà essere adottata una quota di sicurezza pari al battente riportato nella relazione idraulica più un franco minimo di 30 cm e dovrà essere dimostrato il non aggravio del rischio idraulico ai sensi dell'art. 8 comma 2 della L.R. 41/2018.

#### **art.22 Aree a destinazione mista (AM)**

1. Sono aree destinate prevalentemente alla produzione di beni e servizi, ad insediamenti commerciali e terziari. In queste aree sono ammessi tutti gli interventi diretti tranne:

- quelli che comportino aumento della SUL superiore al 20% di quella esistente
- gli interventi di nuova costruzione.

L'ampliamento del 20% è applicabile anche alla destinazione residenziale purché tale ampliamento non

avvenga a detrimento delle altre funzioni insediate.

La trasformazione del tessuto urbano e delle funzioni insediate è ammessa tramite piani attuativi orientati ad una ricomposizione del tessuto ed ad una maggiore dotazione di spazi pubblici, in particolare per passaggi pedonali o ciclabili e parcheggi pubblici, nonché per il verde di quartiere.

2. L'ampliamento è comunque subordinato al reperimento dei relativi parcheggi, di cui all'art. 49.6 ed al rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Rc < 50%

Sp > 30%

3. In ogni caso non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

Ic Attività produttive a rischio di incidenti rilevanti

R Residenziale (a meno di quella già esistente alla data di approvazione del Regolamento Urbanistico e fatta salva la possibilità di ampliamento di cui al primo comma)

A Agricola

#### **art.23 Gli edifici a destinazione commerciale (COM)**

1. Per gli edifici esistenti ad esclusiva destinazione commerciale sono ammessi tutti gli interventi diretti che non comportino un aumento della SUL superiore al 10%

2. L'ampliamento delle attività esistenti è comunque subordinato al reperimento dei relativi parcheggi, di cui all'art. 49.6 ed al rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Rc < 50%

Sp > 30%

3. In ogni caso l'ampliamento non può portare al cambio di classificazione da media a grande struttura di vendita anche considerando il caso di strutture aggregate, di cui alla legge regionale 28/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

In caso di Grandi Strutture di Vendita non sono ammessi interventi di ampliamento.

4. Il cambio di destinazione d'uso è soggetto a piano attuativo. Non è comunque mai ammesso il mutamento di destinazione da commerciale a residenziale.

#### **art.24 Gli edifici a destinazione turistico-ricettiva (TUR)**

1. Per gli alberghi, individuati in cartografia, sono ammesse tutte le tipologie di intervento che non comportino aumento della SUL.

2. È ammesso l'ampliamento nel limite del 20% della superficie utile con l'obiettivo della riqualificazione della attività, tramite piano attuativo.

3. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.

#### **art.25 Il territorio agricolo produttivo e i paesaggi stabilmente configurati**

1. In tali zone gli usi del suolo e gli interventi sono finalizzati alla conservazione del paesaggio e lo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse e compatibili.

2. Tali zone sono considerate, ai sensi del D.M. 1444/1968, zona territoriale omogenea "E". Si applica quindi la legislazione vigente per le zone agricole, integrata dalle disposizioni specifiche di cui al seguito.

3. In tali zone non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- I Produttiva, fatte salve eventuali piccole attività artigianali, legate alla cultura rurale e le attività di produzione di energia da fonti rinnovabili.
- C Commerciale, fatta esclusione per le piccole strutture di commercializzazione diretta dei prodotti agricoli.
- TR Turistico ricettiva, fatta esclusione per affittacamere, bed and breakfast e case vacanza e per quanto previsto dagli articoli 40.2 e 40.5.

In queste zone gli edifici che sono stati legittimati tramite il rilascio di "condono edilizio" ai sensi della legge 47/85, legge 724/94 e L.R. 53/2004 non possono essere oggetto di interventi che modifichi la destinazione d'uso conseguita tramite il titolo in sanatoria;

È sempre consentita la utilizzazione dei fabbricati per scopi agrituristici, nelle forme di legge. Sono ammesse le attività sportive che si svolgono prevalentemente all'aperto, fra cui, a puro titolo di esempio quelle venatorie, di equitazione, cicloturistiche, di trekking. Non sono ammesse le attività sportive che producono inquinamento, anche sonoro, o la manomissione dell'ambiente con opere rilevanti. Le attività non agricole consentite devono essere comunque compatibili con le caratteristiche del territorio aperto e con il permanere dell'attività agricola, non devono quindi produrre inquinamento né necessitare di spazi per attività o depositi all'aperto. I servizi strettamente necessari al funzionamento di tali attività, potranno essere realizzati tramite il recupero degli edifici esistenti. Nel caso in cui non vi siano edifici esistenti da recuperare, potranno essere realizzate costruzioni non permanenti, con criteri qualitativi compatibili con l'ambiente nel quale sono collocate, nelle quantità indicate nelle specifiche sottozone e comunque conformi a quanto indicato dal Regolamento Edilizio.

4. Fatte salve le prescrizioni specifiche per i manufatti di valore storico di cui all'art. 15, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, condotto da imprenditori agricoli, sono ammesse le seguenti tipologie di intervento:

- *Interventi diretti*: sino alla ristrutturazione edilizia, sono altresì ammessi gli interventi di sostituzione edilizia, solo per gli immobili classificati con valore scarso o nullo tramite l'acquisizione di nulla osta preventivo, e gli interventi di demolizione di volumi secondari, e loro ricostruzione all'interno dello stesso lotto di pertinenza, se rimane invariata la destinazione d'uso.
- *Interventi indiretti*: piani attuativi, programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA).

I programmi aziendali sono redatti in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente e dalle indicazioni dell'allegato "D" al presente Regolamento Urbanistico. I programmi aziendali assumono valore di piani attuativi nei casi in cui sia prevista la realizzazione di nuove volumetrie che complessivamente abbiano una SUL maggiore di 100 m<sup>2</sup> o che prevedano trasferimenti di SUL superiore a 200 m<sup>2</sup>.

Gli interventi che prevedono la formazione di nuovi edifici ad uso abitativo, o di ampliamento degli stessi, dovranno armonizzarsi con il contesto ed essere ispirati alle regole dell'architettura rurale, in particolare per la disposizione degli edifici sul terreno, i rapporti gerarchici tra i fabbricati e le tipologie architettoniche in

modo da ottenere volumetrie compatte e definite, con una evidente prevalenza dei pieni sui vuoti, pertanto non è ammesso l'insediamento di tipo suburbano (villette sparse) e la realizzazione di abbaini, di balconi e terrazzi a sbalzo, di scale esterne appese, di tettoie e di ogni altro elemento architettonico sporgente dalla sagoma dell'edificio. Gli interventi dovranno essere eseguiti tramite l'utilizzo di tecniche e materiali legati allo sviluppo della bio-edilizia ed al perseguimento del risparmio energetico.

5. Fatte salve le prescrizioni specifiche per i manufatti di valore storico di cui all'art. 15, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, o comunque non condotto da imprenditori agricoli, sono favoriti gli interventi di recupero e sono ammesse le seguenti tipologie di intervento:

- *Interventi diretti*: sino alla ristrutturazione edilizia, con mutamento della destinazione d'uso senza modifica della sagoma dell'edificio, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica qualora non comporti mutamento della destinazione d'uso.
- *Interventi indiretti*: piani attuativi.

Tali interventi sono attuati con parametri urbanistici pari all'esistente, con riferimento alla SUL legittima. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano agli interventi su immobili già oggetto di deruralizzazione, e agli interventi su immobili per i quali occorre il mutamento della destinazione d'uso agricola. In ogni caso la deruralizzazione è dovuta per tutti gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria.

Gli interventi che comportano la trasformazione di edifici rurali, tramite il cambio della destinazione d'uso agricola, possono essere attuati entro il limite di SUL complessiva, da applicarsi in tutto il territorio comunale, pari a 500 m<sup>2</sup> annui. Le modalità di conteggio della SUL, alla quale è stata modificata la destinazione, sono definite dal Regolamento Edilizio.

Le aree che sono riconosciute quali ambiti di degrado del paesaggio agricolo e del costruito, da dimostrare con adeguata documentazione grafica e fotografica, possono essere oggetto di interventi di recupero e di riqualificazione territoriale. Tali interventi devono prevedere, il miglioramento ambientale e il ripristino di un assetto del territorio paragonabile a quello ottenibile con il regolare svolgimento di una corretta attività agricola. Eventuali edifici presenti al loro interno, se oggetto di interventi di recupero, possono fruire di una quota aggiuntiva di SUL pari al 10% di quella esistente. Gli interventi sono pertanto estesi ad una congrua area agricola e ad una significativa area di pertinenza in relazione agli edifici interessati.

All'interno di piani di recupero è consentita altresì la riunificazione degli annessi legittimi, non più utilizzati a fini agricoli, anche in ampliamento dell'edificio principale.

Qualora tali interventi interessino gli edifici storici, di cui all'art. 15, il piano di recupero deve interessare tutti gli edifici di cui alla relativa scheda dell'allegato B. Eventuali deroghe, per ambiti più piccoli, saranno valutate, su richiesta degli interessati, dalla Commissione per la Valutazione delle Trasformazioni.

Tutti gli interventi di sistemazione delle aree di pertinenza devono essere conformi alle indicazioni dell'allegato D.

È ammessa la ricostruzione dei ruderi, nell'ambito di un piano di recupero, sempre che sia possibile dimostrarne l'esatta volumetria originaria (mediante ricerche catastali, fotografie, rilievi) e con l'obiettivo prioritario di riqualificare una congrua area di pertinenza agricola, per la quale deve essere fornito uno specifico piano che ne dimostri la rimessa a coltura, secondo quanto specificato ai precedenti punti.

In ogni caso qualsiasi intervento comportante la trasformazione di edifici di SUL complessivamente inferiore

a 100 m<sup>2</sup> è eseguito come intervento diretto, eventualmente corredato da atto d'obbligo se legato ad interventi di miglioramento.

Qualsiasi intervento che comporti la trasformazione di locali accessori in locali abitabili non può essere eseguito se non è conservata quota parte dei locali accessori allo scopo di permettere il rimessaggio degli attrezzi e mezzi per la conduzione e manutenzione dell'area di pertinenza.

6. I Programmi Aziendali, i piani attuativi, comunque definiti, e i progetti edilizi dovranno essere accompagnati in ogni caso da una relazione che ne motivi l'inserimento rispetto ai quadri paesistici più significativi, e verifichi l'impatto delle nuove opere sotto il profilo paesistico, idrogeologico e della difesa del suolo, in ogni caso gli interventi che ricadono all'interno delle aree classificate PI4, individuate dal PAI, potranno essere eseguiti solo se in condizioni di sicurezza idraulica.

7. Tutte le opere esistenti atte a regolare lo smaltimento delle acque superficiali devono essere mantenute in efficienza dai proprietari dei territori ove ricadono. Le attività che comportino prelievi ed emungimenti da falde idriche sono soggette ad autorizzazione, secondo le modalità fissate dalla legge o dai regolamenti in materia. Le sorgenti naturali non potranno essere né disperse con movimenti di terra o altre opere né intercluse o chiuse completamente ad un uso pubblico.

8. Le recinzioni, dove ammesse, dovranno essere realizzate, secondo le modalità indicate nel Regolamento Edilizio, avendo cura di non ostacolare il passaggio della fauna selvatica, lasciando dei varchi o scalette in legno per permettere l'accesso in corrispondenza di percorsi esistenti e comunque a distanza non superiore a 100 metri l'uno dall'altro.

8bis. È esclusa la realizzazione di autorimesse interrato e seminterrato, ai sensi della L. 122/1989.

8ter. Per la sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici esistenti nel territorio agricolo valgono le seguenti prescrizioni:

*Sistemazione delle aree scoperte e dei parcheggi:* in tutti gli interventi le aree di pertinenza del fabbricato dovranno uniformarsi ai caratteri del contesto rurale nel trattamento delle superfici calpestabili e nella scelta delle essenze che dovranno essere sempre di tipo autoctono.

La pavimentazione è consentita nelle superfici immediatamente a ridosso dell'edificio. Non sono ammesse pavimentazioni in asfalto.

I parcheggi dovranno essere realizzati esclusivamente in superficie, e dovranno prioritariamente essere collocati all'interno di strutture esistenti opportunamente riqualificate; in mancanza potranno essere protetti da semplici pergolati con struttura in legno, oppure collocati anche al di sotto di tettoie, porticati e loggiati esistenti opportunamente riqualificati.

*Strutture sportivo-ricreative a servizio delle abitazioni* quali piscine, campi da tennis, maneggi per cavalli e simili andranno sistemate il più possibile nelle vicinanze degli edifici e dovranno inserirsi con soluzioni di minimizzazione dell'impatto paesaggistico, evitando o contenendo riporti, sbancamenti, con la sola esclusione di quelli necessari alla realizzazione del corpo vasca, nonché evitando la collocazione in punti di crinale o emergenti e salvaguardando sempre gli elementi significativi della vegetazione. Le pavimentazioni di tali strutture che dovranno sempre rimanere scoperte saranno quelle previste in genere per le aree di pertinenza dei fabbricati. Per i campi da tennis non sono ammessi fondi non filtranti. In ogni caso devono essere previste opportune schermature di verde. Oltre ai manufatti tecnologici a supporto degli impianti di cui sopra saranno ammesse minime strutture strettamente necessarie alla funzionalità delle attività quali

servizi igienici, docce, spogliatoi e simili fino ad un massimo di SUL pari m<sup>2</sup> 15 e con l'altezza non superiore a m. 2,40.

8quater. In queste aree è ammessa, se non in contrasto con prescrizioni specifiche, tramite intervento diretto, la realizzazione di manufatti destinati all'addestramento di equidi subordinatamente alla presentazione di un progetto organico, soggetto a parere preventivo, che preveda la sistemazione di una adeguata area per l'addestramento dei cavalli e la realizzazione di eventuali box per l'alloggiamento, di strutture aperte per il fienile, di giostra e tondino per l'addestramento degli animali. L'esatta quantificazione e la qualità delle strutture da realizzare deve essere dimostrata, in base alle effettive esigenze di utilizzo in funzione del contesto territoriale interessato e del numero di animali previsto. In ogni caso i manufatti, compatibilmente con le norme specifiche, devono essere realizzati in legno, o con altri materiali leggeri, devono essere semplicemente ancorati al suolo senza opere di fondazione e non presentare caratteristiche o dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo. I manufatti così realizzati sono destinati ad assolvere a funzioni di carattere temporaneo, per cui qualora termini tale attività gli stessi devono essere rimossi ripristinando le condizioni originarie del fondo. Il richiedente produce specifico impegno alla rimozione dei manufatti al cessare dell'attività o in caso di trasferimento di proprietà del fondo o di parti di esso con atti tra vivi. Il mantenimento delle opere oltre il termine dell'attività, qualifica le stesse come opere realizzate senza titolo. 9. L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, fatto salvo gli impianti qualificabili come attività libera, è soggetta alla preventiva acquisizione di un Nulla Osta preventivo. Gli impianti fotovoltaici a terra sono disciplinati dalle norme regionali vigenti, qualora ammessi devono essere realizzati secondo i "Criteri e modalità di installazione degli impianti fotovoltaici a terra..." emanate dalla Regione volte a garantire il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio.

#### 25.1 *Paesaggio di collina (PC) e Paesaggio di fondovalle (PF)*

1. Ai fini dell'individuazione dei minimi fondiari di cui all'allegato "D", il paesaggio di collina è equivalente al tipo di paesaggio delle "Colline argillose del Valdarno" e il paesaggio di fondovalle è equivalente al tipo di paesaggio dei "Fondovalle Stretti".

2. Nelle zone individuate come paesaggio di collina e paesaggio di fondovalle, possono essere individuati ambiti di valorizzazione nei quali sono ammessi piani attuativi convenzionati con l'amministrazione comunale e attuati da soggetti pubblici o privati, tali da garantire:

- la manutenzione, tutela e conservazione dell'ambiente naturale e l'uso pubblico regolamentato;
- la manutenzione e il recupero degli antichi percorsi in modo da contribuire alla formazione del circuito dei percorsi collinari e consentire l'uso pubblico regolamentato;
- il restauro degli edifici storici del territorio extraurbano riservandoli anche a funzioni pubbliche e di visita;
- la ristrutturazione di edifici sparsi con eventuale ampliamento, nella misura massima del 10% della SUL, secondo criteri tipologici tradizionali sia per disposizione planimetrica, che per caratteristiche costruttive, per la formazione di attrezzature di uso pubblico e strutture ricettive, di riferimento per l'intero territorio comunale.

Gli interventi di cui al comma precedente devono essere attuati entro i limiti stabiliti dal comma 5 dell'art. 25. Tali piani attuativi dovranno prevedere interventi per la depurazione delle acque, fosse biologiche, e

quant'altro assicurati un corretto inserimento ambientale, e, di conseguenza, precisare l'accessibilità e il numero degli utenti ammissibile.

Nel caso in cui tali piani contemplino il mutamento della destinazione d'uso per attività ricettive e di ristoro, per attrezzature sportive e di svago, è fatto obbligo la realizzazione delle opere ambientali e paesaggistiche, come ad esempio la concessione di uso pubblico di aree naturali o attrezzate, l'attuazione di ripristini ambientali e rinaturalizzazioni, il ripristino di percorsi pedonali, il restauro di edifici e quant'altro possa contribuire all'assetto naturale e a "parco" del territorio.

La convenzione, approvata dal Comune, dovrà registrare gli interventi di opere ambientali e paesaggistiche, di restauro e uso pubblico che dovranno essere realizzate contestualmente e in connessione con gli interventi edilizi previsti dal piano attuativo.

3. È consentita, quando non esistano possibilità di riuso di volumi esistenti, la realizzazione di annessi agricoli, ai sensi dell'art. 41 comma 5 della L.R.1/2005, a servizio di attività part-time e per tempo libero che esercitano una oggettiva azione di tutela e manutenzione del territorio nell'ambito delle colture o delle pratiche di allevamento tradizionali purché il fondo sia di superficie pari ad almeno 500 m<sup>2</sup>. Tali manufatti, realizzati secondo le tipologie indicate dal Regolamento Edilizio, dovranno avere altezza massima non superiore a m. 2,20, e SUL proporzionale alla superficie del fondo di pertinenza e cioè:

- m<sup>2</sup> 5 per i fondi di estensione maggiore di m<sup>2</sup> 500
- m<sup>2</sup> 9 per i fondi di estensione maggiore di m<sup>2</sup> 2.000
- m<sup>2</sup> 18 per i fondi di estensione maggiore di m<sup>2</sup> 5.000
- m<sup>2</sup> 25 per i fondi di estensione maggiore di m<sup>2</sup> 7.500.

Non è ammessa la realizzazione di tali manufatti su aree con estensione minore di m<sup>2</sup> 10.000, frazionate successivamente all'adozione del Regolamento Urbanistico (luglio 2005). La specifica autorizzazione alla realizzazione è di durata temporanea, con modalità disciplinate dal Regolamento Edilizio, ed è subordinata alla condizione che vengano eliminati gli elementi di degrado presenti sull'area di riferimento.

4. È consentita la realizzazione di annessi agricoli, ai sensi dell'art. 41 comma 7 della LR 1/05, non soggetta al rispetto delle superfici fondiari minime, nel caso di aziende che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazione in serra fissa, di agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie, di allevamento di equini, fauna selvatica, ovicapri, api, chiocchie e lombrichi, ovvero che esercitano in via esclusiva o prevalente la cinotecnica o l'acquacoltura, nonché per le aziende che praticano in via prevalente attività di allevamento a tutela delle specie locali. In tali casi si applica quanto prescritto dall'allegato D in merito a "Fabbricati di abitazione e annessi agricoli su fondi aventi superficie fondiaria inferiore ai minimi. Tali manufatti saranno realizzati secondo quanto indicato dal Regolamento Edilizio.

5. Nelle zone agricole collinari gli annessi temporanei, di cui è ammessa la realizzazione al di fuori dei PAPMAA, secondo le tipologie definite dal Regolamento Edilizio, dovranno sottostare alle quote sommitali del crinale, ovvero essere ubicati in prossimità di alberature, esistenti o di nuovo impianto, che ne mitigano l'impatto visuale a distanza.

6. I servizi necessari alle attività sportive che si svolgono prevalentemente all'aperto, di cui al precedente comma 3 dell'art. 25, potranno essere costituiti da un punto di accoglienza e uffici, ristoro-bar e servizi. L'indice di fabbricabilità secondo il quale dimensionare tali attrezzature è pari a 0,015 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, fatta



esclusione per eventuali locali per il ricovero degli animali. Il territorio di riferimento di tali attività deve essere oggetto di interventi di riqualificazione ambientale.

### 25.2 Paesaggio boscato (PB)

1. Tutte le aree boscate, anche quelle eventualmente non cartografate, se considerate tali in quanto rispondenti alla definizione dell'art. 3 della L.R. 39/2000 e successive modificazioni ed integrazioni, sono soggette a vincolo idrogeologico e paesaggistico (art. 37 L.R. 39/2000) e al conseguente Regolamento Forestale della Provincia. Nell'ambito di interventi che interessino aree limitrofe, è ammessa la precisazione della perimetrazione di aree boscate formate da specie non appartenenti all'elenco di cui all'allegato A della L.R. 39/2000, sulla base di dettagliata relazione a firma di tecnico abilitato.
2. La superficie totale delle aree attualmente destinate a bosco ed indicate nelle tavole di progetto del piano non potrà per nessun motivo essere ridotta nei tempi futuri. Qualora si debba trasformare una porzione di bosco ad altro uso si dovrà contemporaneamente prevedere il reimpianto di bosco per una superficie pari almeno a quella originaria, secondo un progetto specifico.
3. Il taglio di alberi d'alto fusto, il diradamento o l'utilizzazione produttiva della zona boscata sono regolati secondo gli indirizzi d'uso e di gestione ammessi nell'ambito della silvicoltura dalle norme di legge e di regolamento che disciplinano la materia, previa autorizzazione dell'Autorità competente, che ne indicherà i modi ed i tempi di esecuzione.
4. È ammessa la realizzazione di aree attrezzate per la sosta al fine di incrementare la fruibilità a fini ricreativi delle aree boscate.
5. Non è ammessa l'apertura di nuove strade o passaggi, salvo che per motivi di pubblica utilità o per la difesa dei boschi dagli incendi.
6. Sono vietate le recinzioni di ogni forma e materiale nonché la chiusura delle strade, dei sentieri, dei passaggi di ogni tipo; sono consentite solo opere volte alla limitazione del transito veicolare, che comunque non intralcino l'opera di spegnimento di eventuali incendi, né l'agibilità di tutto il sistema viario.
7. Non sono ammesse insegne e cartelli indicatori, ad eccezione di quelli informativi e di servizio.
8. Non sono ammesse nuove costruzioni di qualsiasi tipo, entità e volumetria, inclusi gli annessi precari.
9. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi previsti per le zone agricole, con esclusione di ogni forma di ampliamento. Non sono consentite destinazioni d'uso diverse da quella agricola, residenziale o di lavorazioni tipiche legate alla conduzione forestale ed allo sfruttamento delle risorse forestali.

### 25.3 Cave (AR, AE)

1. Comprendono le aree attualmente destinate all'attività di escavazione. Per tali aree si applicano le disposizioni legislative vigenti con le seguenti specificazioni. Tali zone sono considerate, ai sensi del D.M. 1444/1968, zona territoriale omogenea "D".
2. Al fine di assicurare la massima mitigazione degli impatti visivi, il piano di coltivazione di ogni singola cava dovrà essere articolato per lotti annui di lavorazione e risistemazione, avendo cura di comporre le diverse aree di lavorazione tenendo conto della morfologia dei luoghi e limitando nel tempo l'esposizione della porzione di cava lavorata.

3. Nel caso in cui l'ambito della cava dovesse ricadere nel cono di visibilità di un recettore sensibile di interesse paesaggistico, si dovrà provvedere ad una progettazione che schermi il più possibile la parte esposta della cava adottando alberature, metodi di scavo opportuni, o altre metodologie e soluzioni, ovvero misure temporanee, che potranno essere eliminate, dopo la risistemazione, laddove la loro permanenza non dovesse risultare compatibile con le caratteristiche e le finalità del progetto di risistemazione.

In ogni caso, nelle fasi di progettazione e di coltivazione, si dovrà tenere debitamente conto della presenza di manufatti di origine storica e di sistemazioni idraulico-agrarie residue (terrazzamenti, arginature longitudinali e trasversali, viabilità poderale, etc.) al fine, laddove non sia possibile preservarli, di ricostituire un contesto non estraneo ad essi. Nel caso di prossimità con aree viti-vinicole dovranno essere evitati effetti dannosi sui vigneti di pregio (destinati alla produzione di vini D.O.C. e D.O.C.G.), sia nella fase di esercizio che in quella di ripristino.

4. Al fine di assicurare l'assenza di trasformazioni irreversibili dell'assetto idrogeologico e delle falde idriche e di garantire interventi che assicurino il miglioramento o, quantomeno, il mantenimento dei livelli qualitativi e quantitativi delle acque di falda, è fatto divieto di modificare la geometria di spessori di depositi inerti naturali che ospitano una falda acquifera permanente o, comunque, rilevante per l'ambiente e gli habitat, per tutto lo spessore di massima escursione freatica. A questo scopo, contestualmente al piano di coltivazione, dovrà essere predisposto specifico studio idrogeologico con approfondimenti sulla vulnerabilità locale dell'acquifero e contenente un'analisi sull'andamento della falda e delle sue relazioni con il vicino corso fluviale, che chiarisca la configurazione geometrica e le caratteristiche idrauliche dei corpi acquiferi, indagando anche le variazioni e le escursioni stagionali che in essi si producono. Tali caratteristiche, oltre che la qualità delle acque, dovranno essere monitorate successivamente al rilascio dell'autorizzazione, attraverso piezometri spia appositamente predisposti, a spese del titolare dell'autorizzazione, in un contorno sufficientemente esteso sia a monte che a valle dell'area estrattiva.

Tenuto conto che l'acquifero su cui insiste l'area estrattiva rappresenta risorsa di primaria importanza per l'approvvigionamento idrico a fini idropotabili e industriali, si dovrà prevedere un franco al di sopra della massima escursione della falda di almeno 1 metro, aumentata di ulteriore 1 metro se sono presenti campi-pozzo di approvvigionamento acquedottistico ad una distanza inferiore a 500 metri.

I piezometri-spia dovranno essere monitorati, contemporaneamente e successivamente alla coltivazione della cava, sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo; analogamente dovrà essere fatto per le sorgenti e pozzi eventualmente presenti nello stesso ambito identificato sulla base dei criteri idrogeologici utilizzati per la localizzazione dei piezometri. Il piano di monitoraggio dell'acquifero, dovrà essere parte integrante del progetto di coltivazione e di risistemazione dell'area. Il materiale di riporto da impiegare nella fase di risistemazione dovrà garantire un tasso di infiltrazione superficiale tale da assicurare una alimentazione di falda equivalente a quella originaria. Laddove si intenda riutilizzare i limi derivanti dalla sedimentazione delle acque di lavaggio si dovranno operare opportune valutazioni ed adottare particolari misure.

5. Il disegno e la conduzione del sito estrattivo non deve produrre alterazioni permanenti nel reticolo idrografico superficiale. Qualora si produca un'ipotesi di risistemazione che prevede la formazione di uno specchio d'acqua permanente, questo non potrà essere collocato lungo un corso d'acqua preesistente né intercettare i sedimenti e le acque (per scorrimento superficiale o sotterraneo). I ripristini morfologici

conseguenti all'attività di cava dovranno ricreare l'andamento degli spartiacque originari in maniera da non alterare in modo significativo il deflusso superficiale nei vari sottobacini. L'attività estrattiva non dovrà comunque alterare permanentemente l'equilibrio idrogeologico della zona nelle sue componenti geomorfologiche, di circolazione idrica - superficiale e sotterranea - e di copertura vegetale. Si dovrà, invece, operare affinché si limitino le perturbazioni su tali sistemi, per il tempo minimo necessario per l'estrazione dei materiali di cava, attraverso la ridotta estensione dei lotti di lavorazione e la loro contestuale risistemazione. Dovranno essere favoriti interventi di sistemazione dei versanti che presentino fenomeni di instabilità e quelli di riqualificazione di superfici agricole degradate.

6. L'attività estrattiva dovrà prevedere opportune misure di contenimento dei depositi fini di dilavamento superficiale allo scopo di evitarne la diffusione nel reticolo naturale principale; dovranno essere adottate idonee misure di salvaguardia contro la diffusione di eventuali inquinanti. L'escavazione, nel caso fossero interessati i sedimenti inerti che ospitano l'acquifero, si dovrà attestare a 2 metri sopra la quota di massima escursione di falda nota a seguito e con riferimento agli approfondimenti prodotti in sede di richiesta di autorizzazione alla escavazione. Nella gestione degli impianti e dei macchinari di escavazione, movimentazione ed eventuale lavorazione, si dovrà evitare la dispersione di materiali solidi e fluidi, anche in fase liquida non acquosa, che possano contaminare le acque per dilavamento o/e percolazione.

Si dovranno prevenire fenomeni di erosione diffusa o concentrata fin nelle fasi di primo ripristino e, soprattutto, in quelle di sistemazione definitiva, oltre che adottare misure di contenimento e cattura dei detriti e dei sedimenti, anche attraverso la ricostituzione di fasce vegetazionali lungo i declivi, onde evitarne il deflusso nel reticolo idrografico esterno all'area estrattiva.

La qualità delle acque di sottosuolo dovrà essere monitorata con un campo di piezometri secondo un calendario d'indagine presentato nel piano di coltivazione e appositamente autorizzato atto a rilevare pH e conducibilità, metalli pesanti e nitrati, nonché l'eventuale presenza di idrocarburi e solventi utilizzati per la lavorazione o la manutenzione delle attrezzature di escavazione, movimentazione e lavorazione.

Il piano di coltivazione e di ripristino dovrà adeguatamente trattare gli aspetti relativi alla gestione delle acque meteoriche dilavanti che interessano l'area estrattiva, secondo i contenuti degli Artt. 39 e 40 del DPGR n. 46/2008 Regolamento di Attuazione della L.R.T. n. 20/2006.

7. Nelle aree per attività estrattive è ammessa, oltre all'attività estrattiva stessa, una prima lavorazione del materiale estratto, cioè quella necessaria a rendere idoneo il materiale alla sua utilizzazione, quindi lavaggio, vagliatura, selezionamento. In tali zone è consentita la realizzazione di impianti e volumi in misura strettamente collegata alle dimostrate esigenze di lavorazione connesse al piano estrazione. Le costruzioni realizzate in attuazione del piano dovranno essere smantellate a conclusione della validità della Convenzione fino al totale ripristino dell'area.

In relazione al lavaggio ed alla lavorazione della sabbia, gli impianti dovranno essere dotati di ciclo chiuso delle acque di lavorazione, in modo da ridurre sia i prelievi che gli scarichi; in tale ipotesi dovranno essere condotte opportune valutazioni con riferimento all'impiego di additivi chimici anche per le relazioni fra tale impiego e gli aspetti di gestione dei materiali di risulta del lavaggio (limi); fermo restando la possibilità di abbassare il limite per i solidi sospesi; i laghetti di decantazione dovranno essere opportunamente dimensionati e progettati in modo da restituire l'acqua al corpo recettore nei limiti dei parametri di legge; il punto di ubicazione dello scarico dovrà possibilmente avvenire a monte del punto di prelievo in modo da

mantenere la portata del corso d'acqua il più possibile costante nei vari tratti. Eventuali laghetti di decantazione per il lavaggio e la lavorazione di inerti sono da considerarsi a tutti gli effetti parte dell'impianto di depurazione delle acque.

8. Il progetto di coltivazione e di ripristino dovrà adeguatamente trattare gli aspetti relativi alla gestione dei diversi materiali che vengono prodotti nel corso dell'attività, nel rispetto dei contenuti del D.Lgs. n. 117 del 30.05.2008, con particolare riferimento alla gestione dei materiali di risulta del lavaggio degli inerti (limi).

Al fine di assicurare la tutela della salute, nel caso in cui nell'attività di coltivazione emerga la presenza di amianto o vi siano comunque contenute porzioni di amianto, metalli pesanti in forme chimiche pericolose o altri tipi di mineralizzazioni dannose per la salute, dovranno essere adottate tutte le misure di prevenzione e mitigazione previste dalla normativa vigente in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro, e realizzate opportune opere di controllo per impedire la dispersione degli inquinanti a seguito della loro liberazione dalla condizione naturale, per la salvaguardia della popolazione interessata.

9. Al fine di assicurare la tutela della sicurezza dei lavoratori e della popolazione interessata eliminando i rischi connessi alla gestione delle cave attraverso specifiche procedure estrattive, in particolare nei bacini interessati dalla presenza di cave contermini, nella gestione dei siti estrattivi si dovranno applicare le normative per la sicurezza dei lavoratori, per le quali risponderanno, secondo quanto previsto dalla vigente normativa, il Titolare dell'autorizzazione e il Direttore Responsabile.

Qualora si verifichi il caso di cave contermini, gestite da titolari diversi, entrambi i progetti di coltivazione devono tenere conto delle misure di salvaguardia e tutela dei lavoratori previste specificatamente per la situazione di prossimità dei siti estrattivi e dell'integrazione nella gestione dei fronti di scavo e, in modo particolare, nella fase di ripristino.

10. I progetti di coltivazione qualora necessario dovranno prevedere misure di mitigazione dei rumori e delle vibrazioni, in misura tale da contenere i valori nei limiti previsti dalla normativa vigente, con particolare riferimento ai valori che si registrano in corrispondenza di centri abitati o residenze sparse, posti in prossimità dell'area estrattiva. La valutazione previsionale di impatto acustico dovrà tenere in adeguato conto di tutte le diverse fasi dell'attività estrattiva e di ripristino, con particolare riguardo alla fase iniziale.

11. Dovranno essere adottate adeguate modalità di coltivazione e di ripristino che assicurino l'abbattimento delle polveri sia in cava, sia nel trasporto dei materiali escavati.

12. Al fine di garantire la migliore predisposizione alla risistemazione ambientale dell'area, gli interventi necessari per la definitiva messa in sicurezza dell'area, il rimodellamento del terreno e gli interventi funzionali alla riutilizzazione finale prevista, gli interventi di regimazione idraulica superficiale e le opere di drenaggio, nonché di consentire efficaci interventi di sistemazione vegetazionale, il piano di coltivazione dovrà prevedere l'eliminazione di ristagni d'acqua nelle cave, causati solo dall'eventuale accumulo di acque meteoriche e di scorrimento superficiale, che dovrà avvenire attraverso attività di pompaggio in vasche di desabbiatura, o altro tipo di drenaggio, che comunque impedisca il deflusso del sedimento nel reticolo idrografico naturale.

La presenza di eventuali inquinanti prodotti dai mezzi di escavazione e movimentazione sul piano della cava comporta la necessità di non lasciar percolare le acque stagnanti nella falda sottostante ma di allontanarle dagli strati più permeabili e contenerle in zone di decantazione idraulicamente isolate dalla falda. I sedimenti

fini che avranno ospitato i fluidi inquinanti, al termine della loro utilizzazione ai fini del contenimento delle acque inquinate, dovranno essere opportunamente gestiti. Gli interventi per la definitiva messa in sicurezza e risistemazione dei siti estrattivi dovranno essere previsti nel piano di coltivazione, secondo un preciso cronoprogramma. Dovrà, pertanto, essere precisamente indicata la successione di interventi di risistemazione sui lotti precedentemente escavati, parallela e contemporanea all'escavazione di nuovi lotti previsti nell'autorizzazione, scandita con cadenza annuale.

13. La destinazione urbanistica definitiva successiva all'esaurimento dell'attività di cava sarà quella di area a prevalente funzione agricola. Pertanto, è fondamentale che nel progetto di risistemazione vengano specificate le caratteristiche pedologiche, tessiturali e compositivi, dei suoli originari e comparate con quelle dei terreni che andranno a costituire la coltre più superficiale di suolo (spessore minimo di 50 centimetri) che verrà rimessa in posto durante la risistemazione.

14. Le modalità e le caratteristiche morfologiche e paesaggistiche della risistemazione dovranno fare riferimento (*Carta delle prescrizioni localizzative delle aree estrattive*) ai valori territoriali individuati attraverso l'analisi sistematica degli elementi conoscitivi ed invarianti del P.T.C.P., tendendo così a ricostituire la tessitura e le funzioni del territorio anteriori all'attività estrattiva. Il progetto di risistemazione dovrà essere redatto in collaborazione con tecnici qualificati in campo agricolo-forestale e naturalistico e contenere un piano di monitoraggio finalizzato a verificare l'efficacia degli interventi. Il progetto di risistemazione dovrà prevedere, nel caso di colture irrigue, la creazione di bacini di accumulo al fine di costituire delle riserve idriche estive. Dovranno essere ricostruiti ambienti idonei a garantire il collegamento ecologico con le aree circostanti (piccole aree umide, fasce di vegetazione, rimboschimenti, ecc.) ed il livello complessivo della biodiversità dell'area, oggetto di interventi, dovrà essere conservato o migliorato. Il progetto di sistemazione finale delle aree escavate dovrà ricostituire una tessitura agraria - costituita dalle sistemazioni idraulico-agrarie, alberature di confine, etc. - tale da garantire un inserimento armonico e coerente con il contesto paesaggistico, da ripristinare nei suoi aspetti più caratteristici.

15. L'idoneità delle caratteristiche pedologiche proposte per i terreni di superficie, o le eventuali tecniche di arricchimento di sostanze organiche e minerali, utilizzate per costituire un substrato pedologico favorevole al rapido insediamento della vegetazione naturale, delle colture agrarie o dei rimboschimenti previsti nel progetto, dovranno essere valutati in fase di approvazione dell'autorizzazione e fatti oggetto di verifica durante il monitoraggio dei lavori di risistemazione, in termini di tessitura, struttura e sostanza organica. Allo stesso modo, dovrà essere valutata l'efficacia degli interventi di sistemazione vegetazionale mediante piantumazione e l'idoneità delle specie arbustive o arboree reimpiantate, che dovranno essere selezionate fra quelle tipiche dei luoghi, con l'indicazione delle metodologie e dei tempi di attecchimento. Le fidejussioni prestate a garanzia della realizzazione degli interventi di risistemazione dovranno essere estese al fine di garantire anche la fase successiva a quella di ricostituzione della vegetazione naturale, di impianto di colture agrarie o di rimboschimento, fino alla loro completa e stabile affermazione; lo svincolo di quota parte della fidejussione è subordinato al positivo riscontro del piano di monitoraggio di cui al comma precedente.

16. Dovrà essere opportunamente valutata la possibilità che nel piano di coltivazione possano essere previste sistemazioni morfologiche tali da permettere l'utilizzo di terre, di per sé inidonee alla produzione di aggregati, per rilevati stradali funzionali alla realizzazione di opere di pubblico interesse, se queste risultassero di qualità e caratteristiche geotecniche sufficientemente idonee quando migliorate con tecniche

di addizionamento.

17. Se l'attività estrattiva, pur restando all'esterno della fascia assoluta di rispetto di metri 10 dai corsi d'acqua pubblica iscritti negli elenchi di cui al Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e successive modifiche ed integrazioni, potesse comportare interferenze con tale fascia dovrà essere ottenuto preventivo parere da parte dell'Autorità Idraulica.

18. La realizzazione di attività estrattiva non dovrà, comunque, produrre, né durante la fase di esercizio, né, successivamente, al completamento dell'attività di risistemazione, un aumento della pericolosità idraulica e del relativo grado di rischio.

19. Fra i contenuti del piano di coltivazione dovranno essere trattate le problematiche determinate dall'uso della viabilità esistente e previste adeguate misure di minimizzazione degli impatti, con particolare riferimento alla tutela del benessere della popolazione, alla sicurezza della circolazione ed al mantenimento delle adeguate condizioni delle strutture stradali.

20. Il piano di escavazione deve essere accompagnato da una relazione dettagliata sui volumi di traffico veicolare connessi all'attività e sui tracciati percorsi, con valutazione effettuata su base annua e indicazione dei valori stagionali e delle punte massime e minime.

La realizzazione di nuovi tratti viari è subordinata all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un progetto esecutivo contestuale alla proposta di escavazione o recupero. La viabilità realizzata in adempimento alle previsioni del piano sarà ad uso riservato per tutti i mezzi preposti alle attività del bacino fino ad esaurimento dei rapporti convenzionali. I criteri per la manutenzione e l'uso della suddetta viabilità da parte dei proprietari singoli o consorziati dovranno essere stabiliti da apposito regolamento, sottoscritto dagli interessati, da inserire come allegato negli elaborati del piano di escavazione o recupero proposto alla Amministrazione Comunale; tra le clausole dovrà essere prevista, tra l'altro, la garanzia di accesso ai mezzi di ogni attività autorizzata, sia presente che futura, ricadente all'interno dell'area estrattiva.

È facoltà dell'Amministrazione dichiarare la strada opera di pubblica utilità.. In tal caso a conclusione delle attività di cava presenti nel bacino, contestualmente al ripristino nella zona della destinazione agricola definitiva, la strada dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale.

21. Per gli edifici esistenti ricadenti in tali zone e interessati dal piano di estrazione, fatte salve le norme specifiche per gli edifici storici di cui all'art. 15 è consentita la ristrutturazione urbanistica dei volumi demoliti per l'esercizio dell'attività. Condizione indispensabile per la ricostruzione di detti volumi è che la previsione sia espressamente trascritta nella convenzione e che tra gli elaborati del progetto di escavazione sia compreso un rilievo dettagliato degli edifici interessati con i debiti computi volumetrici. La ricostruzione è subordinata al rispetto di tutti gli altri adempimenti convenzionali e comunque può essere autorizzata, previa richiesta di apposita concessione edilizia, solo a condizione che le opere di ripristino ambientale previste dalla convenzione siano ultimate.

Per gli edifici esistenti ricadenti in tali zone e non interessati da piani di estrazione, fatte salve le norme specifiche per gli edifici storici di cui all'art. 15, valgono le norme per gli edifici esistenti in zona agricola di cui all'art. 25.

Nelle aree destinate all'attività di escavazione fino a che sussiste l'attività stessa di escavazione. non è

ammessa la realizzazione dei servizi necessari alle attività sportive che si svolgono prevalentemente all'aperto, di cui al precedente comma 3 dell'art. 25, o di altre attività ancorché compatibili con le zone agricole

22. Sono individuate due sottozone:

- Aree di recupero (**AR**)
- Attività estrattive (**AE**)

23. Nelle aree di recupero, soggette in passato all'escavazione, è ammessa l'attività estrattiva nel rispetto delle seguenti condizioni: la durata degli interventi di recupero/ripristino non deve superare i tre anni; la quantità da commercializzare non deve superare il 30% di quanto scavato; deve essere redatto un piano finanziario, a costi di mercato, in cui l'utile di impresa (ricavi ipotizzabili per il materiale da commercializzare) non sia superiore al 20% dei costi di recupero. Le modalità di elaborazione del progetto di ripristino, e gli elaborati richiesti, sono specificati nel Regolamento Edilizio.

24. L'attività di recupero deve essere contestuale all'attività estrattiva. L'ultima fase, ad escavazione terminata, deve comunque concludersi entro tre anni ed essere conforme a quanto prescritto al punto precedente per le aree di recupero.

Per la salvaguardia dell'ambiente si dovranno evitare, per quanto possibile, formazione di nuove discariche, specie su pendii acclivi, quando tali interventi rappresentino rischi per la sicurezza nella gestione della cava ed inconvenienti sotto il profilo paesaggistico e ambientale.

Le modalità di elaborazione del progetto di escavazione e ripristino, e gli elaborati richiesti, sono specificati nel Regolamento Edilizio. Le opere e gli interventi di risistemazione dovranno prevedere la reintroduzione di solcature tra i campi ed il conseguente incremento della capacità di invaso, la introduzione di elementi di rinaturazione quali filari arborei e siepi lineari in misura non inferiore a 100 ml./ha, la conservazione delle tracce della tessitura agraria precedente (presenze arboree, fossi bordati da vinchi, salici e gelsi, viabilità campestre). Le aree boscate perturbate o abbattute con l'attività estrattiva, anche quando trattasi di rimboschimenti recenti, dovranno essere ripristinate entro un termine breve, adeguato e certo, con modalità che assicurino la ricostituzione dell'habitat idoneo a quelle specie faunistiche presenti precedentemente all'attività estrattiva. Il ripristino dell'area boscata dovrà risultare, nello stesso sito estrattivo o in luoghi individuati per la compensazione, complessivamente di pari superficie a quella precedentemente occupata dal bosco, ai sensi dell'art. 44 della L.R.T. n. 39/2000.

25. Nelle "aree di recupero" e quelle per "attività estrattive" quando saranno cessate le attività di escavazione e saranno stati adempiuti tutti gli obblighi convenzionali derivanti dalle diverse autorizzazioni, dovrà essere ripristinata l'attività agricola. Altre destinazioni potranno essere ammesse previa variante al Regolamento Urbanistico.



### **Capo III    Le infrastrutture e i servizi esistenti**

#### **art.26   Il verde pubblico esistente**

1. Per le aree di verde pubblico valgono le indicazioni e gli obiettivi forniti dal Piano del Verde, nonché le prescrizioni per la manutenzione del Regolamento comunale del verde, con le specifiche indicazioni che seguono. È sempre ammesso nelle aree di proprietà comunale, variare la destinazione d'uso, fra quelle di interesse pubblico, secondo le indicazioni dei Piani di Settore, senza che ciò comporti variante al Regolamento Urbanistico.

##### **26.1   I parchi e i giardini pubblici (, VG)**

1. Negli elaborati cartografici sono individuati, con apposita simbologia, i giardini pubblici esistenti. Tali aree corrispondono agli standard indicati con la lettera c) dal D.M. 1444/1968 e sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria.

2. In tali aree gli interventi sono rivolti sia alla manutenzione degli spazi verdi, che ad aumentare il livello qualitativo degli spazi stessi e ad incrementare la continuità del sistema, valutando le relazioni dei giardini con il restante tessuto edilizio urbano, ponendo particolare attenzione alla individuazione e suddivisione degli spazi in relazione al tipo ed alle esigenze delle utenze previste, alla individuazione di zone specifiche per il gioco dei bambini più piccoli, per i giochi di strada e per gli spazi di aggregazione.

3. Tali interventi, fatti salvi quelli di manutenzione, sono subordinati al parere della Commissione comunale competente. Qualora gli interventi non siano attuati dal Comune, o dagli altri enti pubblici competenti, la loro realizzazione è soggetta alla preventiva stipula di atto di convenzione che regoli i rapporti fra il Comune stesso ed i soggetti proponenti.

##### **26.2   Il verde sportivo (VS)**

1. Negli elaborati cartografici sono individuati, con apposita simbologia, le aree di verde sportivo esistenti. Tali aree corrispondono agli standard indicati con la lettera c) dal D.M. 1444/1968 e sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria.

2. In tali aree gli interventi, fatti salvi quelli di manutenzione, sono subordinati al parere della Commissione comunale competente. I progetti di ristrutturazione, nei casi in cui la struttura sportiva si articoli in vari settori, dovranno prevedere anche spazi a libera fruizione, utilizzabili per il passeggio e la sosta, al fine di qualificare le aree sportive come punti di riferimento per i residenti del quartiere.

3. In caso di riorganizzazione degli spazi, non può essere prevista una occupazione del suolo per gli impianti sportivi, maggiore del 60%, e l'organizzazione complessiva dell'area dovrà essere paragonabile ad un giardino attrezzato, con prati alberati, siepi, vialetti, tavoli, panchine e giochi per bambini.

4. Gli impianti sportivi possono essere coperti con strutture temporanee o tensostrutture. Nel caso vi sia la realizzazione di un manufatto permanente non potrà essere coperta più del 50% della superficie destinata ad impianti.

5. Negli ambiti a pericolosità G4, a pericolosità I4 e pericolosità S4, individuati nella tavola 2.8, nella tavola 2.10 e nella tavola 2.11 del Piano Strutturale, sono ammessi interventi sino alla Ristrutturazione Edilizia senza incidenza sul carico delle fondazioni. Nelle aree caratterizzate da pericolosità I3 gli interventi

dovranno essere realizzati in sicurezza idraulica e i volumi occupati dagli eventuali rilevati dovranno essere compensati. In particolare per l'area VS in zona Vacchereccia, posto al confine con il Comune di Cavriglia, sono ammissibili interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma.

6. Nell'area posta lungo via Fermi, individuata negli elaborati cartografici con la simbologia VS\_1, fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici indicati nel presente articolo, in alternativa all'uso per attrezzature sportive è consentita, qualora necessario per finalità di interesse pubblico, la riconversione delle strutture esistenti a servizi educativi dedicati all'infanzia. Un eventuale progetto di riuso, anche in più fasi del comparto, dovrà privilegiare soluzioni con l'utilizzo diffuso del verde predisponendo con l'occasione un accurato studio del patrimonio arboreo che preveda l'incremento delle essenze esistenti e il mantenimento di eventuali alberature di valore. Le costruzioni non potranno superare i due piani, e devono essere inserite organicamente all'interno dell'area, nel rispetto di quanto stabilito dal vincolo di cui all'art. 142 lettera "C" del D. Lgs. 42/2004 e s.m.i. e dal PIT - Disciplina di Piano e Schede dei Paesaggi - Ambito 18 Valdarno Superiore, nonché della relativa disciplina e alla sezione 3 e allegato 2 (Disciplina dei Beni Paesaggistici) del piano Paesaggistico del PIT.

7. Nell'area posta in fregio di Lungarno Risorgimento, individuata negli elaborati cartografici con la simbologia VS\_2, non si applicano i parametri urbanistici previsti per il presente articolo né quelli del successivo art.54. Essa è caratterizzata dalla presenza di edifici produttivi dismessi la cui permanenza è ritenuta non compatibile con i caratteri del contesto urbanistico. L'area dovrà essere oggetto di riqualificazione con la demolizione degli immobili incongrui e in contrasto con le normative sulla sicurezza idraulica. Qualora sia acquisita la disponibilità di tale area al patrimonio comunale la stessa sarà inserita nel sistema delle aree pubbliche, oggetto di interventi di *messa in sicurezza* ambientale e potrà essere oggetto di interventi volti al recupero, finalizzati ad incrementare, in continuità con i giardini esistenti, i servizi e le dotazioni del parco fluviale dell'Arno. Se compatibili con le normative di settore potranno essere realizzati parcheggi, aree attrezzate e funzioni ricreative anche a servizio dei percorsi cicli pedonali che si sviluppano lungo l'Arno. È ammessa la realizzazione di spazi gioco, di piccoli impianti sportivi all'aperto e di chioschi di ristoro purché realizzati con materiali e modalità costruttive compatibili con il parco fluviale.

### 26.3 Il verde di arredo stradale (VA)

1. Le aree di verde di arredo stradale indicate negli elaborati grafici sono, come specificato all'art. 27, parte della sede stradale. In tal senso, fatta salva la presenza della fascia verde, non è strettamente prescrittiva la localizzazione nelle forme indicate graficamente.

2. Nei casi in cui negli elaborati grafici sia presente la simbologia del filare alberato, è obbligatorio procedere all'impianto di esemplari delle specie indicate nel Regolamento Edilizio, o nel caso di viali alberati esistenti alla loro manutenzione e valorizzazione. Per le strade di accesso alla città è prescritto l'impianto di filari monospecifici allo scopo di formare assi prospettici, che segnalino l'arrivo nel contesto urbano. Negli altri casi le sistemazioni a verde possono comprendere alberi d'alto fusto, arbusti, siepi, piante fiorite a seconda del contesto attraversato.

3. In tali aree gli interventi, fatti salvi quelli di manutenzione, sono subordinati al parere della Commissione comunale competente.

#### **26.4 Il verde di valenza ecologica (VE)**

1. Per verde di valenza ecologica, indicato negli elaborati grafici da apposita simbologia, si intende prevalentemente il verde ripariale, che costeggia i corsi d'acqua, sede preferenziale per la formazione, oltre che di corridoi ecologici, di una rete di percorsi ciclo-pedonali che connetta il territorio extraurbano alla città consolidata. Tali aree, nella fascia di 10 m. misurata dal piede dell'argine, sono considerate "fasce di rispetto" del sistema idrografico e pertanto sono inedificabili per qualsiasi tipo di costruzione, fatti salvi le opere idrauliche e gli attraversamenti.
2. Per tali aree si dovrà favorire la rinaturalizzazione delle sponde, con opere volte a mantenere e ripristinare la vegetazione ripariale originaria e a migliorare le caratteristiche vegetazionali delle stesse. Nel verde fluviale è ammessa la realizzazione di percorsi per lo svago, lo sport e il tempo libero, le attività culturali e museali e le conseguenti attrezzature (panchine, attrezzi sportivi, portarifiuti, osservatori, piccole strutture in materiali naturali, quali legno, pietra) è ammessa anche l'attività agricola, anche di tipo amatoriale, purché tale attività non contempa la realizzazione di recinzioni e manufatti di alcun tipo.
3. In tali aree gli interventi, fatti salvi quelli di manutenzione, sono subordinati al parere della Commissione comunale competente.
4. La realizzazione dei percorsi e delle alberature può essere sia di iniziativa pubblica, anche in attuazione della L. 113/92 (una pianta per ogni nato), che di iniziativa privata, nell'ambito dell'attuazione di altri interventi. In questo caso percorsi e alberature rappresentano interventi prioritari per il rilascio del titolo abilitativo. Le alberature devono essere realizzate con piante conformi a quelle definite nell'elenco allegato al Regolamento Edilizio.
5. Negli ambiti per le casse di espansione sono ammesse le opere idrauliche per la salvaguardia del territorio. In tali aree sono inoltre ammesse tutte le attività agricole e per il tempo libero non in contrasto con le finalità della salvaguardia idraulica, senza la realizzazione di manufatti.

#### **art.27 Le infrastrutture per la mobilità**

1. I tracciati delle infrastrutture indicati nelle tavole grafiche possono essere sempre modificati, all'interno delle fasce di rispetto, senza che ciò comporti varianti al Regolamento Urbanistico.

##### **27.1 Infrastrutture ferroviarie**

1. Nelle aree ferroviarie esistenti e relative pertinenze non sono ammesse nuove costruzioni, ad eccezione di quelle legate alle necessità di traffico e di sicurezza delle linee.

##### **27.2 Infrastrutture stradali**

1. Per infrastrutture stradali si intendono tutte le opere a corredo delle strade, e quindi anche le aree di verde di arredo, i marciapiedi, le banchine, le piste ciclabili, i parcheggi e i manufatti accessori. La disposizione di tali opere, come rappresentate in cartografia, non è vincolante, la modifica quindi di tali opere all'interno della sede stradale non comporta variante al Regolamento Urbanistico.

Per le strade comprese all'interno dell'ambito urbano è, comunque, prescritto l'inserimento di adeguato marciapiede non inferiore a m. 1,50, sia nelle nuove realizzazioni che negli adeguamenti delle strade esistenti, l'introduzione di fasce di verde e, dove indicato, di filari alberati, nonché la sistemazione di elementi di arredo urbano.

2. Le aree destinate a *parcheggi*, pubblici o di uso pubblico corrispondono agli standard indicati con la lettera d) dal D.M. 1444/1968 e sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria.

Destinazioni diverse delle aree destinate a parcheggi sono ammesse previa contestuale verifica del bilancio degli standard. È ammissibile il riposizionamento del parcheggio al di fuori della sede stradale in altre aree di proprietà pubblica.

I progetti relativi ad interventi sulle aree destinate a parcheggi pubblici, dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo ambientale e paesaggistico, nonché di inserimento e di arredo urbano.

Qualora venga realizzato sia con intervento diretto che indiretto, un nuovo parcheggio pubblico questo dovrà essere dotato di rastrelliere per il parcheggio delle biciclette da dimensionarsi nella misura minima di un posto bici ogni 4 posti auto.

Nei parcheggi pubblici si dovranno comunque prevedere sistemazioni a verde, con messa a dimora di alberature finalizzate alla realizzazione di idonee aree ombreggiate, evitando monotonia e ripetitività, secondo quanto indicato nel Regolamento Edilizio.

3. I *percorsi pedonali o ciclabili* per il pubblico passaggio, sono individuati nella cartografia con l'obiettivo di determinare una mobilità alternativa all'auto per le aree urbane e per il territorio di riferimento.

I tracciati indicati nelle tavole grafiche "La Disciplina del suolo" quando localizzati in aree pubbliche non sono prescrittivi e potranno subire variazioni nel corso della definizione dei progetti di opera pubblica.

Qualora i tracciati interessano aree private, poste all'esterno di comparti edificatori, tali aree sono da considerarsi soggette a vincolo preordinato all'esproprio.

In ambito extraurbano, qualora i percorsi esistenti non godano il diritto d'uso pubblico, il Comune potrà istituire una servitù in accordo con i proprietari mediante apposita convenzione. Le caratteristiche e la segnaletica saranno stabilite con progetti esecutivi, con previsione di alberature e sistemazioni a verde di arredo.

### 27.3 Impianti di distribuzione carburanti (DC)

1. Le aree destinate a impianti di distribuzione carburanti esistenti sono specificatamente indicate sugli elaborati grafici.

2. Gli edifici e le aree destinate agli impianti stradali di distributori carburanti sono considerati zona territoriale omogenea "D" ai sensi del D.M. 1444/1968.

3. I progetti edilizi relativi ad interventi su queste aree dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico, nonché di inserimento e arredo urbano.

4. I distributori di carburante esistenti, se non classificati come "impropri" potranno essere dotati, dove le caratteristiche dell'area lo consentano, di impianti di lavaggio e grassaggio, di servizi igienici ed eventuali altri locali di ristoro e/o servizio agli autoveicoli, per una superficie compresa tra 25 e 150 m<sup>2</sup>, con l<sub>f</sub> pari a 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, e altezza massima non superiore a m. 3,50 escluse le pensiline per le quali è consentita una altezza di m. 5,50.

5. In caso di ristrutturazione, le colonnine, i serbatoi e le altre attrezzature che costituiscono l'impianto, ivi

compresi i macchinari per il lavaggio, devono essere ubicati ad una distanza minima di m. 5 dal ciglio stradale e dai confini. Il distacco minimo dagli edifici esistenti nelle zone ed aree confinanti deve essere di m. 10. I sostegni per l'installazione di adeguata pensilina a sbalzo e l'aggetto della pensilina stessa, a copertura dell'isola destinata agli erogatori di carburante, devono essere collocati a non meno di m. 5 dal ciglio stradale e dai confini di proprietà e l'aggetto della pensilina stessa non deve superare in proiezione verticale di m. 1,5 il ciglio interno dell'aiuola spartitraffico delimitante il piazzale.

Nei casi di ristrutturazione totale o nuova realizzazione valgono le norme di cui all'art. 42.4.

6. Una volta terminata l'attività tali aree sono equiparate ad aree di pertinenza stradale.

### **art.28 Le altre infrastrutture**

1. Sono le parti di territorio destinate ad attrezzature generali, compresi i servizi sovracomunali, le attrezzature tecnologiche e gli impianti di interesse generale, le infrastrutture a rete, gli impianti di depurazione e smaltimento, pozzi e acquedotti.

2. Sono infrastrutture a rete: il servizio idrico, il servizio elettrico, il servizio del gas metano, il servizio fognario e della depurazione, la telefonia fissa e mobile, le telecomunicazioni, lo smaltimento dei rifiuti.

3. Tali zone sono considerate zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968.

4. L'edificazione è regolata dalle norme specifiche vigenti per tali attrezzature e dalle esigenze tecniche, pur con riguardo alle valenze di tipo architettonico, ambientale e di inserimento paesaggistico.

5. Quando gli interventi non siano eseguiti direttamente dal Comune o dagli altri enti pubblici competenti la loro attuazione è soggetta alla preventiva stipula di atto di convenzione che regoli i rapporti fra il Comune stesso ed i soggetti attuatori.

#### **28.1 Ospedale (OSP)**

1. Sulle attrezzature ospedaliere esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, con il mantenimento delle funzioni sanitarie.

2. L'area di pertinenza potrà ospitare solo funzioni di servizio a quella ospedaliera. Ogni modifica è subordinata a parere preventivo espresso dall'Amministrazione Comunale.

#### **28.2 Attrezzature tecnologiche ed impianti di interesse generale (IT)**

1. Negli impianti esistenti (impianti ENEL, depuratore, rottamazione, centrale gas, acquedotto) sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia ed urbanistica, con ampliamenti strettamente connessi alle esigenze di riorganizzazione funzionale.

2. Tutti gli impianti esistenti dovranno essere recintati da filari di alberi di alto fusto o siepi di essenze locali; sono vietate le recinzioni in elementi di cemento prefabbricati o in rete a maglia sciolta.

3. Nell'area del deposito di rottamazione è consentita la realizzazione di tettoie a copertura del materiale depositato con Rc massimo del 30%.

4. Nelle aree, di proprietà ENEL, connesse alle opere di presa dell'Arno, sono ammessi tutti i tipi di intervento, compatibili con la normativa vigente in materia, atti a sviluppare gli impianti di interesse dell'ente gestore.

5. L'area contrassegnata dalla sigla ITRINN può essere utilizzata per la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili compatibilmente con la legislazione di riferimento e con le condizioni di pericolosità idraulica molto elevata.

### 28.3 Infrastrutture a rete e impianti

1. Per le infrastrutture a rete, salvo quanto disposto dal relativo piano di settore, si dovrà garantire il rispetto delle esigenze di funzionamento in raccordo con la tutela degli abitanti e delle condizioni ambientali e paesaggistiche.

2. È consentita quando possibile la condivisione di più impianti nella stessa infrastruttura. Sugli impianti tecnici esistenti sono consentiti interventi fino alla manutenzione straordinaria. In caso siano necessari interventi di ristrutturazione o di modifica delle parti strutturali, impiantistiche o delle potenze attuali, gli stessi dovranno essere assoggettati alle norme previste per i nuovi impianti.

### 28.4 Installazioni e Impianti di radiocomunicazione

1. La realizzazione di impianti e installazioni di radiocomunicazione (telefonia mobile e/o diffusione radiotelevisiva) è finalizzata a garantire la copertura e l'efficienza del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale, tenendo conto prioritariamente della necessità di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni e di garantire la tutela dei valori paesaggistici che qualificano e caratterizzano il territorio comunale.

2. Fatto salvo quanto specificamente stabilito dalle vigenti norme statali e regionali, la realizzazione sul territorio comunale di impianti e/o installazioni di radiocomunicazione, pubblici o di pubblico interesse, è regolata dallo specifico strumento di settore denominato "Programma comunale degli impianti di radiocomunicazione". Tale piano di settore garantisce la copertura del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale.

3. Il "Programma comunale degli impianti di radiocomunicazione" definisce la localizzazione delle strutture per l'installazione degli impianti, tenuto conto di quanto proposto nei programmi di sviluppo o aggiornamento della rete presentati dai gestori, e nel rispetto dei criteri che seguono:

- a) gli impianti di radiodiffusione radiotelevisivi sono posti prevalentemente in zone non edificate;
- b) gli altri tipi di impianti sono posti prioritariamente su edifici o in aree di proprietà pubblica;
- c) nelle aree di interesse storico, monumentale, architettonico, paesaggistico e ambientale, così come definite dalla normativa nazionale e regionale, l'installazione degli impianti è consentita con soluzioni tecnologiche tali da mitigare l'impatto visivo;
- d) è favorito l'accorpamento degli impianti su strutture di supporto comuni o quantomeno all'interno di siti comuni, ottimizzando l'utilizzo delle aree che ospitano gli impianti stessi e definendo al contempo le necessarie misure idonee alla limitazione degli accessi;
- e) è vietata l'installazione di impianti di radiodiffusione radiotelevisivi e per telefonia mobile su ospedali, case di cura e di riposo, scuole di ogni ordine e grado, asili nido e relative pertinenze, salvo il caso in cui questa risulti essere la migliore localizzazione in termini di esposizione complessiva della popolazione alle onde elettromagnetiche tra le possibili localizzazioni alternative proposte dai gestori, debitamente motivate, sempre che necessarie ad assicurare la funzionalità del servizio. Sono fatti salvi ulteriori o diversi criteri

localizzativi individuati da normative statali e/o regionali.

Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di esposizione ai campi elettromagnetici delle popolazioni, in ottemperanza a quanto disposto dal precedente punto 1, la progettazione di interventi urbanistico-edilizi in prossimità di impianti e/o installazioni di radiocomunicazione esistenti è subordinata alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai valori limite e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo elettromagnetico.

4. Le procedure per l'installazione o la modifica di impianti di radiocomunicazione sono definiti dall'art. 10 della LR 49/2011.

#### **28.5 Cimiteri (CIM)**

1. Le modalità di gestione dei cimiteri che insistono sul territorio comunale sono disciplinate dal regolamento comunale di Polizia Mortuaria secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente.

#### **art.29 Attrezzature scolastiche (ISO)**

1. Comprendono le aree e gli edifici destinati all'istruzione d'infanzia e dell'obbligo, ossia gli asili nido, le scuole materne, elementari e medie; tali aree corrispondono agli standard indicati con la lettera a) dal D.M. 1444/1968 e sono da considerarsi opere di urbanizzazione secondaria.

2. Destinazioni diverse da quelle previste dal Regolamento Urbanistico sono ammesse previa verifica del bilancio degli standard.

3. È facoltà dell'Amministrazione comunale autorizzare interventi di iniziativa privata sottoposti alla stipula di una apposita convenzione che dovrà stabilire le forme di utilizzazione e di gestione delle aree e degli edifici destinati all'istruzione.

4. I progetti edilizi relativi ad interventi sulle aree e sugli edifici destinati all'istruzione, dovranno tenere in considerazione, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e di inserimento paesaggistico.

5. I progetti di ristrutturazione delle aree verdi scolastiche devono essere calibrati, nell'allestimento, al tipo di utenza e devono essere orientati non solo alle attività ricreative, ma anche a quelle didattiche, soprattutto per quel che riguarda le attività di educazione ambientale.

6. Le recinzioni saranno di tipo metallico affiancate da siepe mista arbustiva e arborea, nei casi in cui la scuola confina con strade di intenso traffico. Nei casi in cui l'area scolastica è inserita all'interno di aree verdi pubbliche, è auspicabile una maggiore continuità tra l'interno e l'esterno sia per quel che riguarda la recinzione che per l'organizzazione e la gestione.

7. In prossimità degli accessi alle aree scolastiche dovranno essere previste apposite aree attrezzate, organizzate come zona di attesa, con panchine e strutture per il gioco.

#### **art.30 Attrezzature scolastiche di grado superiore (ISS)**

1. Tali aree sono destinate alle attrezzature scolastiche superiori, secondo la programmazione dell'ente competente. Sono ammessi tutti i tipi di intervento volti a garantire ed incrementare la funzionalità degli edifici. Nei progetti di risistemazione di queste aree dovrà preferibilmente essere assicurata una elevata permeabilità sia funzionale che degli spazi.



### **art.31 Le altre attrezzature esistenti (SC)**

1. Sono le aree indicate con le lettere b) dal D.M. 1444/1968, destinate alle attrezzature amministrative, religiose e sociali, culturali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative e, in generale, le attrezzature pubbliche e di uso pubblico.
2. Per gli edifici di interesse storico e ambientale le indicazioni di intervento sono specificate nelle relative schede. Per gli altri edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ampliamento e/o nuova costruzione e/o demolizione e ricostruzione, sono soggetti a piano attuativo, nel limite massimo del Rc pari al 50%.
3. Per gli interventi che prevedono la sostituzione degli edifici esistenti, i progetti devono essere estesi a tutta l'area, prevedendo l'inserimento di adeguati spazi esterni pubblici o di uso pubblico.
4. Su tali aree non è ammesso il cambio di destinazione. È però ammesso nelle aree ed edifici di proprietà comunale, variare la destinazione d'uso, fra quelle di interesse pubblico, senza che ciò comporti variante al Regolamento Urbanistico.

### **art.32 Le fasce di rispetto**

1. Le fasce di rispetto sono disciplinate dalla legislazione nazionale e regionale vigente. Nel territorio comunale sono presenti le seguenti fasce di rispetto:
  - fasce di rispetto stradali
  - fasce di rispetto ferroviarie
  - fasce di rispetto dei pozzi
  - fasce di rispetto cimiteriale
  - fascia di rispetto del collettore fognario
  - fascia di rispetto del depuratore
  - fasce di rispetto degli elettrodotti.
2. Nelle fasce di rispetto, in cui vige il vincolo di inedificabilità, in area agricola, le aree potranno comunque essere utilizzate ai fini del raggiungimento delle superfici minime aziendali ai fini della redazione dei PMAA.
3. Sono vietati i depositi di materiali e merci all'aperto, anche qualora non comportino modificazioni permanenti del suolo.

#### *32.1 Fasce di rispetto stradali*

1. Il sistema della viabilità principale e secondaria, esistente e di progetto, che interessa il territorio comunale è classificato, ai sensi dell'art. 2 del D. Lgs 285/1992, all'interno del Piano settoriale della Mobilità Urbana.
2. Nelle fasce di rispetto stradale vigono le norme definite dal Regolamento viario in conformità a quanto stabilito dal D.Lgs 285/1992 e dal D.M. 05/11/2001.
3. L'intera zona compresa nelle fasce di rispetto delle infrastrutture può essere oggetto di esproprio essendo al servizio della viabilità e delle relative pertinenze, ivi compreso piste ciclabili, percorsi pedonali, barriere acustiche, sistemazioni a verde, viali alberati, parcheggi alberati ecc.
4. Nelle fasce di rispetto non è consentita alcun tipo di edificazione.

5. Per gli edifici esistenti, all'interno delle fasce di rispetto, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione purché non comportino l'avanzamento degli edifici verso il fronte stradale.

### 32.2 Fasce di rispetto ferroviarie

1. Per le fasce di rispetto delle linee ferroviarie valgono le norme di cui al D.P.R. n. 753 dell'11.07.1980.
2. Per le linee ferroviarie, la fascia di rispetto, da rispettare per gli interventi di Nuova edificazione, non può essere inferiore a 30 metri per lato misurati dalla rotaia più vicina all'area di intervento, salvo autorizzazione dell'Ente FF.SS. Per gli edifici esistenti, compresi all'interno di tale fascia, sono consentiti interventi fino al Restauro e Risanamento conservativo, mentre gli interventi di Ristrutturazione edilizia, di ampliamento e di Demolizione con ricostruzione, sono sottoposti alla preventiva autorizzazione dell'Ente FF.SS.

### 32.3 Fasce di rispetto cimiteriali

1. Le aree cimiteriali, comprendono sia gli insediamenti cimiteriali esistenti che le porzioni di terreno adiacenti destinate a futuri ampliamenti, sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici in scala 1:2.000.

All'interno della fascia di rispetto sono ammessi, oltre ai parcheggi e aree verdi o pavimentate a servizio del cimitero stesso, i seguenti interventi pubblici e/o di interesse pubblico, nel rispetto delle norme vigenti:

opere di urbanizzazione quali strade, parcheggi, aree verdi, percorsi pedonali e ciclabili ecc.;

- l'installazione di piccoli chioschi per fiorai e simili;

- interventi per la riduzione del rischio idraulico;

- reti infrastrutturali e/o impianti tecnologici;

opere di adeguamento e modifica delle strade esistenti;

nella fascia di rispetto, sono preclusi gli interventi di Nuova Edificazione, e/o di ampliamento di eventuali edifici esistenti, ai sensi del R.D. n.1265 del 27 luglio 1934.

L'ampiezza delle suddette fasce è di:

- 100 m. per il cimitero del Capoluogo
- 100 m. per il cimitero di Montecarlo
- 100 m. per il cimitero di Renacci
- 200 m. per il cimitero di Vacchereccia (in territorio comunale di Cavriglia)
- 70 m. per il cimitero della Badiola (in territorio comunale di Terranova B.)

2. Eventuali modifiche alle fasce di rispetto dei cimiteri sono ammissibili ai sensi dell'art. 338 del RD 1265/34.

### 32.4 Fasce di rispetto dei pozzi

1. Per i pozzi dell'acquedotto comunale, la fascia di rispetto è divisa, ai sensi del D.Lgs. n. 152 dell'11 maggio 1999 e successive modifiche, in una "zona di tutela assoluta" e una "zona di rispetto", rappresentate nella tavola 7.1.b "La Carta dei vincoli" del Piano Strutturale.

2. Nella "zona di tutela assoluta", larga 10 m dal punto di captazione, sono consentiti unicamente interventi per realizzare opere di presa o costruzioni di servizio.

3. Nella "zona di rispetto", larga 200 m dal punto di captazione, non sono consentite le seguenti attività o destinazioni:

- dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui fanghi e liquami anche se depurati;
- accumulo di concimi organici;
- dispersione nel sottosuolo di acque provenienti da piazzali e strade;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave e pozzi privati;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti e sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- impianti di trattamento dei rifiuti;
- pascolo e stazzo di bestiame.

#### *32.5 Fascia di rispetto del collettore fognario*

1. Per il collettore fognario, la fascia di rispetto, da rispettare per qualsiasi tipo di intervento non potrà essere inferiore a 4 m per lato.

#### *32.6 Fascia di rispetto del depuratore*

1. La fascia di rispetto dell'area destinata ad impianto di depurazione, in conformità alla Deliberazione del Comitato dei Ministri del 04/02/1977, è individuata nella tavola 7.1.a del Piano Strutturale, ed è larga 100 m. In tale fascia sono vietati interventi di nuova edificazione, con destinazione diversa da quella relativa agli impianti.

#### *32.7 Fascia di rispetto degli elettrodotti e degli impianti di distribuzione e trasformazione*

1. Nell'ottica di garantire la sostenibilità dello sviluppo e la tutela dell'ambiente e della salute, la progettazione di nuovi elettrodotti, o di modifiche agli elettrodotti esistenti, deve assicurare il rispetto dei limiti di esposizione e degli obiettivi di qualità fissati dalle vigenti normative per i campi magnetici indotti, nonché garantire piena compatibilità con i valori paesaggistici che caratterizzano e qualificano il territorio comunale.

2. La progettazione di interventi urbanistico-edilizi in prossimità di elettrodotti o di impianti di distribuzione e trasformazione esistenti deve essere subordinata alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai limiti di esposizione ed agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo magnetico. Le fasce di rispetto rappresentano lo spazio circostante un elettrodotto che comprende tutti i punti caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità.

3. All'interno delle "fasce di rispetto" degli elettrodotti esistenti, al fine di garantire il rispetto della vigente normativa in materia di tutela dall'inquinamento elettromagnetico - è vietata la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero con destinazioni d'uso o forme di utilizzazione che comportino una permanenza umana uguale o superiore a 4 ore giornaliere.

All'interno delle suddette fasce la modifica delle forme di utilizzazione e/o della destinazione d'uso degli edifici esistenti o l'ampliamento degli stessi, quando consentite, è ammessa solo a condizione che non comporti la permanenza umana uguali o superiori a 4 ore giornaliere. A tal fine tutti gli interventi sono

subordinati alla preventiva valutazione dell'intensità del campo magnetico.

4. Sulle tavole della Disciplina del Suolo è rappresentata la Distanza di prima approssimazione (DPA), per gli elettrodotti di alta tensione, e cioè la proiezione al suolo di una distanza dal centro linea che garantisce che ogni punto situato all'esterno delle DPA si trovi sicuramente all'esterno delle fasce di rispetto. Per gli elettrodotti di media tensione le DPA variano tra 3 ed 11 m. in funzione della tipologia di elettrodotto, così come calcolato dall'ente gestore in applicazione del §5.1.3 dell'Allegato al DM 29.05.2008. Gli elettrodotti di media tensione in cavo cordato ad elica e gli elettrodotti di bassa tensione hanno fasce di rispetto di ampiezza inferiore alle distanze previste dal DM 21 marzo 1988, n. 449.

5. Nelle situazioni di non rispetto della Dpa per vicinanza tra edifici o luoghi destinati a permanenza non inferiore alle 4 ore, esistenti o di nuova progettazione, e linee elettriche esistenti oppure nuove, o in casi particolarmente complessi per la presenza di linee numerose o con andamenti molto irregolari, l'Amministrazione Comunale valuterà l'opportunità di richiedere al proprietario/gestore dell'elettrodotto di eseguire il calcolo esatto della fascia di rispetto lungo le necessarie sezioni della linea al fine di consentire una corretta valutazione.

## **Sezione 2 Il Piano delle Trasformazioni della città e del territorio**

### **Capo I La città da trasformare**

#### **art.33 Norme generali degli ambiti della trasformazione**

1. Gli ambiti della trasformazione sono i luoghi ed i paesaggi in cui i caratteri morfologici, funzionali e di impianto, edilizi e del costruito, degli spazi liberi, delle dotazioni infrastrutturali e dei servizi, si presentano discontinui, con componenti definite accanto ad altre irrisolte o non compiutamente configurate, e per i quali si rendono necessari progetti di riqualificazione, ristrutturazione e trasformazione urbanistica.
2. I singoli proprietari delle aree comprese nei perimetri degli ambiti della trasformazione, partecipano, proporzionalmente alle proprie proprietà, all'edificabilità complessiva; lo stesso rapporto proporzionale sarà applicato alle cessioni di aree di uso pubblico.
3. Qualora non vi sia l'assenso di tutti i proprietari, ai sensi dell'art. 66 della LR 1/05, il piano attuativo di iniziativa privata potrà essere proposto anche da un consorzio di proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dei beni calcolata in base all'imponibile catastale.
4. Qualora l'Amministrazione comunale intendesse procedere anticipatamente alla realizzazione delle aree destinate a servizi pubblici, a standard e a viabilità, evidenziate nelle schede delle aree di trasformazione, i proprietari che metteranno a disposizione del Comune tali aree, con la relativa cessione gratuita (o equivalente forma giuridica), rimarranno comunque titolari dei diritti edificatori, da utilizzare nell'attuazione degli interventi, sulla base di una convenzione che definisca le successive modalità attuative e i relativi impegni.
5. Negli ambiti di trasformazione sono indicate, per ogni singolo intervento, le aree da cedere e le opere da realizzare. Le opere da realizzare indicate nelle rispettive schede sono a totale carico del proponente l'intervento. Qualora tali opere siano parzialmente esterne al comparto, sarà cura dell'Amministrazione mettere a disposizione le aree per la completa realizzazione. Con la realizzazione delle opere prescritte dalla scheda trova applicazione il comma 5 dell'art. 127 della L.R. 01/05. Indipendentemente dalle prescrizioni specifiche nelle singole zone in merito alle aree di cessione, negli ambiti della trasformazione occorre sempre verificare la dotazione degli standard ai sensi del DM n.1444/68.
6. I Piani Attuativi redatti per la realizzazione degli interventi previsti per le diverse aree di trasformazione se non comportano contestuale variante al presente Regolamento Urbanistico sono esclusi dalle procedure di Valutazione Ambientale Strategica e di verifica di assoggettabilità, in quanto strumenti attuativi di un piano urbanistico già sottoposto a Valutazione e conforme ai contenuti specifici di legge.
7. I perimetri degli ambiti della trasformazione sono individuati su base cartografica (CTR), prevalentemente, sulla base di segni fisici del territorio. In fase attuativa, in funzione della diversa scala di progetto, sono ammessi minimi scostamenti dei perimetri, rispetto a quelli rappresentati nelle tavole della "Disciplina del Suolo", al fine di adattarli alla reale conformazione dei suoli.
8. Le aree di trasformazione in qualsiasi modo denominate, in attesa che vengano attuate, devono essere mantenute in condizioni di decoro, con particolare riguardo alla cura della vegetazione esistente e alla rimozione delle sterpaglie provvedendo al mantenimento di condizioni igieniche idonee a prevenire il proliferare di animali sgraditi o portatori di malattie nonché costituire potenziale causa di incendi. Tali aree

non possono essere utilizzate per deposito di materiali vari e deve essere impedito lo scarico e l'abbandono di rifiuti.

9. Nelle aree di trasformazione sono definite le destinazioni prevalenti e le altre destinazioni ammesse. Se non esplicitamente precluso, nella destinazione residenziale sono sempre ammesse le unità di vicinato, gli studi professionali, le piccole attività artigianali, cioè tutte le attività che storicamente fanno parte dei tessuti residenziali e sono compatibili con gli stessi, sia a livello dell'impatto dell'attività stessa che a livello di compatibilità con le strutture architettoniche ed urbane.

### *33.1 Monitoraggio degli effetti*

1. Gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio previsti dal Regolamento Urbanistico sono soggetti al monitoraggio degli effetti territoriali, paesaggistici, ambientali, sociali, economici e sulla salute umana. Scopo dell'attività di monitoraggio è la verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati, al fine di individuare tempestivamente gli impatti negativi imprevisti e di adottare le eventuali misure correttive. A tal fine il Regolamento Edilizio specificherà, in apposita norma, i dati che i proponenti i piani attuativi dovranno fornire come ausilio all'attività di monitoraggio.

2. Il sistema di indicatori da utilizzarsi per il monitoraggio degli effetti connessi con l'attuazione degli interventi di trasformazione è definito, nell'elaborato denominato 'Rapporto Ambientale' della VAS del Regolamento Urbanistico. Tale sistema di indicatori è messo a punto sulla base delle principali criticità riscontrate, dei più significativi impatti potenzialmente generati dagli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico, nonché sulla base delle effettive e concrete possibilità di reperimento e aggiornamento dei dati. Esso può essere oggetto di modifiche e/o integrazioni sulla base di esigenze eventualmente sopravvenute in sede di effettuazione delle attività di monitoraggio. Oltre agli interventi di trasformazione di cui sopra sono soggetti al monitoraggio degli effetti ambientali, in applicazione delle vigenti norme statali e regionali:

- i piani e programmi di settore di competenza comunale soggetti a valutazione ambientale strategica (VAS);
- gli interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale (VIA) secondo la normativa vigente.

### **art.34 Gli ambiti della città da riqualificare (ARU)**

1. Sono individuati con apposito perimetro gli ambiti di rinnovo urbano per i quali tutti gli interventi devono essere inseriti in un progetto unitario, con l'obiettivo del rinnovo del tessuto edilizio e mirando ad un processo di rigenerazione urbana.

2. Negli ambiti della città da riqualificare gli interventi sono di norma di tipo indiretto.

3. Nelle more dell'approvazione dei piani attuativi, in tali ambiti sono ammessi interventi sino alla ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma.

4. Per le aree individuate con specifica classificazione potranno applicarsi le norme di cui ai relativi articoli.

5. La capacità edificatoria e le funzioni da insediare sono definiti singolarmente per ogni ambito in quanto commisurati al tessuto edilizio circostante, ai criteri morfologici, qualitativi e prestazionali da conseguire.

6. Le regole e le modalità di attuazione cui debbono sottostare le azioni di trasformazione sono specificate nei successivi punti.

**ARU 34.1 Le Mura**

1

superficie territoriale (St) m<sup>2</sup> 13.454 SUL max m<sup>2</sup>

destinazione

Residenza ed attività compatibili, servizi pubblici e privati

attuazione

Intervento diretto (ARU1a), progetto di opera pubblica (ARU1b), piano di recupero (ARU1c)

obiettivi dell'intervento

Attuare una risistemazione del quadrante est del centro storico nel suo lato esterno, evidenziando i tratti delle antiche mura, creando un significativo spazio verde e riconfigurando gli spazi aperti dell'ambito.  
ARU1a\_oratorio. Riqualificare via Giovanni XXIII, mediante la sostituzione della recinzione e la realizzazione di nuovi varchi visuali. L'oratorio, nell'ambito della riorganizzazione delle attività potrà prevedere un incremento massimo di 600 mq della superficie coperta.  
ARU1b\_largo Vetrai. Riqualificare l'ambito mediante realizzazione di nuovi spazi pubblici, il restauro delle mura cittadine e la realizzazione di parcheggi interrati. La perimetrazione dell'ambito costituisce vincolo preordinato all'esproprio.  
ARU1c\_sostituzione. Riuso della volumetria degli edifici esistenti, tramite intervento di sostituzione con destinazione compatibile con l'ambito TC.

fattibilità degli interventi (vedi relazione di fattibilità)

**ARU 34.2 Margini ferroviari**

2

superficie territoriale (St) m<sup>2</sup> 12.661 SUL max m<sup>2</sup> 2000

destinazione

Funzioni compatibili con la destinazione TC. Residenza max 50%

attuazione

Piano attuativo

obiettivi dell'intervento

L'intervento è subordinato alla acquisizione, da parte dell'Amministrazione Comunale, delle aree non più funzionali all'attività ferroviaria.  
Recuperare le aree di margine ferroviarie per riqualificare via Mannozi, con la riconfigurazione degli accessi ferroviari, delle recinzioni e la formazione di spazi verdi e di sosta veicolare.  
Ridestinazione degli immobili della stazione non utilizzati per l'esercizio ferroviario ad attività terziarie e di servizio e delle aree limitrofe per migliorare l'attraversamento ferroviario e incrementare gli spazi di sosta per biciclette e motoveicoli.  
Creare un nuovo attraversamento ciclopedonale in zona scalo merci e riqualificare il margine urbano dello scalo stesso con l'eventuale ampliamento degli spazi a parcheggio e la riconfigurazione dell'accesso allo scalo merci stesso.  
Recupero delle aree dimesse in zona Ponte alle Forche, ove concentrare la superficie edificabile per un intervento di completamento polifunzionale, il cui impianto morfologico deve essere compatibile con quelli dei limitrofi ambiti di trasformazione. In ogni caso in mancanza di cessione al patrimonio pubblico delle aree di margine, il piazzale del Ponte alle Forche manterrà la destinazione di piazzale ferroviario.

fattibilità degli interventi (vedi relazione di fattibilità)

**ARU 34.3 Ospedale vecchio**

(piano attuativo approvato con DCC 7 del 06/03/2007)

3

superficie territoriale (St) m<sup>2</sup> 7.492 SUL residenziale m<sup>2</sup> 5.802

SUL commerciale m<sup>2</sup> 1.461 SUL direzionale m<sup>2</sup> 335

destinazione

Residenza max 75%, commercio, terziario, turistico-ricettivo, servizi

attuazione

Piano attuativo

obiettivi dell'intervento

Riduzione del volume dell'ex Ospedale, creazione di nuovi spazi pubblici e prolungamento di via Mannozi sino a via Martiri della Libertà.  
La destinazione commerciale non include attività di dimensione superiore agli esercizi di vicinato.



**ARU**      **34.4 Casa del fascio**      (zona C: PC n. Reg. 11 del 21/03/2007)      **4**superficie territoriale (St)      m<sup>2</sup>    2.408      SUL max      m<sup>2</sup>

destinazione

Residenza, terziario, direzionale, commercio, ricettiva e servizi pubblici e/o privati

attuazione

Intervento diretto/progetto opera pubblica, con Nulla Osta della Soprintendenza

obiettivi dell'intervento

L'intervento si articola in tre sottozone: zona A corrispondente alla porzione di piazza della Libertà ed è destinata alla realizzazione della nuova torre civica; la zona B corrisponde all'edificio attuale da recuperare ad usi che consentano la pubblica fruibilità; la zona C corrisponde al resede dell'ex edificio scolastico che può essere oggetto di un intervento di nuova costruzione con i seguenti parametri: altezza massima m. 12,90; Sc max 900 m<sup>2</sup>.

L'area di pertinenza dell'edificio in zona C potrà essere modificata, in adiacenza alla zona B, per permettere l'alloggiamento della scala di sicurezza dell'edificio storico e della scala di accesso ai locali interrati. Tale area è soggetta ad esproprio per pubblica utilità, limitatamente a quanto necessario per la scala.

**ARU**      **34.5 Via Milano interno**      (piano attuativo approvato con DCC 43 del 26/09/2006)      **5**superficie territoriale (St)      m<sup>2</sup>    2.903      SUL max      m<sup>2</sup>      850

destinazione

Residenza e attività compatibili

attuazione

Piano attuativo

obiettivi dell'intervento

L'intervento deve prevedere la riconfigurazione dell'insediamento, tramite un intervento di edilizia sostenibile, in conformità ai criteri specificati dal Regolamento Edilizio. Il piano attuativo deve inoltre prevedere la cessione dell'area centrale, già utilizzata come passaggio pubblico, la risistemazione delle percorrenze pedonali, secondo le modalità indicate nella proposta di Piano di Recupero presentata prima dell'adozione del Regolamento Urbanistico. In particolare la risistemazione dello spazio prospiciente la scuola materna deve essere congruente con quanto previsto dal progetto di ampliamento della scuola stessa. All'interno del perimetro dell'ARU5 la suddivisione delle aree VG e TC può variare in sede di definizione del piano attuativo.

L'altezza massima degli edifici è di tre piani. La SUL massima indicata è comprensiva della SUL esistente.

**ARU**      **34.6 Lucheria**      **6**superficie territoriale (St)      m<sup>2</sup>    3.602      SUL max      m<sup>2</sup>      730

destinazione

Residenziale, commerciale (max una unità di vicinato)

attuazione

Piano attuativo ovvero Intervento diretto convenzionato

obiettivi dell'intervento

L'intervento deve prevedere la sistemazione e la cessione del giardino pubblico.

L'altezza massima degli edifici è di due piani. La SUL massima indicata è comprensiva della SUL già assentita nella Concessione Edilizia n.2135/99.

fattibilità degli interventi (vedi relazione di fattibilità)

**ARU**      **34.7 Coop**      (piano attuativo approvato con DCC 49 del 29/09/2009)      **7**superficie territoriale (St)      m<sup>2</sup>    7.040      SUL max      m<sup>2</sup>      -

destinazione

Commerciale

attuazione

Piano attuativo

obiettivi dell'intervento

L'ampliamento del supermercato esistente è subordinato al reperimento dei parcheggi di cui all'art. 49.6.

Il piano attuativo dovrà operare una riqualificazione dei fronti su via Peruzzi e su piazza Dalla Chiesa.

ARU 34.8 Santa Teresa					8
superficie territoriale (St)	m <sup>2</sup>	20.765	SUL max	m <sup>2</sup>	900
destinazione					
Residenziale					
attuazione					
Piano attuativo					
obiettivi dell'intervento					
<p>Il piano attuativo dovrà operare una riqualificazione delle aree di pertinenza della parrocchia con particolare riguardo ad i percorsi e gli spazi pedonali, al riordino dei manufatti di servizio alla parrocchia ed alle aree sportive ed alla creazione di nuove aree di parcheggio.</p> <p>Le aree a verde sportivo dovranno prevedere recinzioni con siepi ed una sistemazione che non interrompa la continuità dei percorsi. Dovrà inoltre essere curata la prosecuzione ed il collegamento delle piste ciclabili esistenti. Possono essere realizzati nuovi manufatti, ad un piano, di servizio alle attività sportive sino al limite di 100 mq di superficie coperta.</p> <p>L'edificio parrocchiale può essere ampliato, sempre con funzioni di servizio alla collettività, sino al raggiungimento del 50% del Rc, con riferimento all'area di pertinenza (individuata come SC). Il progetto di risistemazione dovrà curare particolarmente l'area del sagrato, intesa come spazio pubblico.</p> <p>Nell'area individuata come TNF possono essere realizzati i nuovi edifici residenziali, cui è riferita la SUL max, con hmax pari a 2 piani.</p>					
fattibilità degli interventi (vedi relazione di fattibilità)					

ARU 34.10 via Bolzano					10
superficie territoriale (St)	m <sup>2</sup>	5.616	SUL max	m <sup>2</sup>	
destinazione					
centro medico polivalente					
attuazione					
piano attuativo					
obiettivi dell'intervento					
<p>Il dimensionamento massimo realizzabile è pari a quello ricavabile applicando i parametri urbanistici relativi al lotto 3 contenuti nel piano attuativo S.Andrea, anche se decaduto.</p> <p>Il piano attuativo dovrà prevedere la realizzazione di un accesso da via Bolzano, dotato di parcheggi pubblici e percorso pedonale nel verde pubblico in fregio al tracciato del Canale Battagli.</p> <p>L'altezza massima degli edifici è fissata in due piani abitabili e comunque non superiore a 9 m. Il rapporto di copertura non potrà superare il 50%. Il centro potrà ospitare attività connesse con il centro medico come attività commerciali (esercizi di vicinato per una superficie totale non superiore a 380 m<sup>2</sup>) dedicate, attività di ristoro e ricettive. Per ogni diversa funzione complementare non può essere superato il 25% della SUL totale.</p>					
fattibilità degli interventi (vedi relazione di fattibilità)					

ARU 34.11 viale Gramsci					11
superficie territoriale (St)	m <sup>2</sup>	2.992	SUL max	m <sup>2</sup>	960
destinazione					
residenziale/direzionale					
attuazione					
intervento diretto/progetto di opera pubblica					
obiettivi dell'intervento					
<p>L'intervento dovrà prevedere la realizzazione della viabilità di servizio e dei parcheggi. L'altezza massima degli edifici è fissata in due piani abitabili.</p> <p>E' consentita, al piano terra, la realizzazione di esercizi commerciali (unità di vicinato) e pubblici esercizi.</p>					
fattibilità degli interventi (vedi relazione allegata alla variante RU 22/2023 - pubblicata sul BURT n. 14 del 03/04/2024)					

ARU 34.12 via Piave					12
superficie territoriale (St)	m <sup>2</sup>	227	SUL max	m <sup>2</sup>	
destinazione					
compatibile con ambito TC					
attuazione					

intervento diretto

obiettivi dell'intervento

L'intervento dovrà prevedere il recupero della volumetria della struttura ricreativa e la demolizione delle superfetazioni incongrue.

E' consentito sopraelevare l'immobile sino all'allineamento della gronda con i fabbricati limitrofi.

fattibilità degli interventi (vedi relazione di fattibilità)

**ARU 34.13 Costituzione**

13

superficie territoriale (St)                      m<sup>2</sup>      2.847                                      SUL max      m<sup>2</sup>

destinazione

Parcheggio, verde pubblico

attuazione

Intervento diretto convenzionato

obiettivi dell'intervento

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di un parcheggio/garage interrato con sistemazione del soprassuolo a verde pubblico attrezzato per attività sportive e tempo libero.

fattibilità degli interventi (vedi relazione di fattibilità)

### art.35 Gli ambiti di ristrutturazione urbana (ZUR)

1. Sono i tessuti edificati a destinazione produttiva di scarsa consistenza, fisico edilizia o dei processi produttivi. Tali ambiti sono considerati, ai sensi del DM 1444/68, zona territoriale "D".
2. Tali ambiti, ricomprendono aree dismesse e aree in cui risultano insediate attività produttive, in condizioni di scarsa efficienza o di degrado fisico e urbanistico. In ogni caso, benché il mantenimento dell'attività non sia precluso, il consolidamento e l'ampliamento delle attività insediate è ritenuto inadeguato rispetto al contesto urbanistico, sia per la carenza di dotazioni infrastrutturali che di accessibilità. In essi si applica una disciplina articolata per favorire comunque la riqualificazione delle attività e dei luoghi, tramite rinnovamento edilizio o urbanistico. Sono ammessi sia interventi diretti, mirati al rinnovamento edilizio, che indiretti, mirati al rinnovamento urbanistico.
3. Il *rinnovamento edilizio* prevede il mantenimento della destinazione d'uso produttiva. Sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sino alla ristrutturazione edilizia. Per destinazione d'uso produttiva si intendono insediamenti a carattere industriale, artigianale, nonché insediamenti di servizio, funzionali alle attività suddette, anche se ivi non insediate, quali uffici, locali per attività di ricerca e di vendita diretta, servizi aziendali ed interaziendali (mense, spogliatoi, infermeria, circoli etc.). La residenza non è ammessa fatta salva quella esistente.
4. Il *rinnovamento urbanistico*, subordinato a piano attuativo, consente il mutamento di destinazione d'uso, con esclusione delle grandi strutture di vendita, ed è disciplinato dalle schede seguenti, in tale caso, questi ambiti costituiscono comparto ai sensi dell'art. 66 della LR1/05.
5. Gli interventi possono essere realizzati per stralci qualora il piano attuativo relativo all'intera ZUR definisca le unità minime di intervento e per ciascuna di esse la quota di aree di cessione e di opere da realizzare.
6. Qualora gli studi geologico - idraulici allegati al piano attuativo indichino interventi da effettuare al fine della riduzione del rischio geologico o idraulico, gli stessi interventi sono considerati opere di urbanizzazione primaria. Gli interventi di messa in sicurezza idraulica devono essere realizzati e collaudati preventivamente agli altri interventi, di nuova costruzione o di tipo infrastrutturale, previsti dallo stesso piano attuativo.
7. Le ZUR sono individuate negli elaborati cartografici dal perimetro che corrisponde alla superficie territoriale (St) di riferimento. Non concorrono alla definizione dell'indice It: le aree classificate TC, la viabilità pubblica esistente che viene mantenuta e le aree con vincolo di inedificabilità assoluta. In tali casi la St utile ai fini dell'applicazione dell'indice It è definita al netto di tali aree. Nel caso in cui all'interno del perimetro della ZUR siano inseriti edifici esistenti classificati TC, per essi valgono le norme di cui all'art. 19. Qualora il proponente il piano attuativo intendesse coinvolgere anche tali edifici nell'operazione di ristrutturazione urbana, la SUL esistente sarà considerata aggiuntiva rispetto a quella determinata dall'applicazione dell'indice It.
8. Per ogni ZUR sono definiti i seguenti parametri urbanistici:
  - St, It, Np, Rc, Sp;
  - una zona destinata ad Area di cessione **Ac**, da cedere interamente al Comune o da vincolarsi ad uso pubblico; tale zona comprende le aree relative agli standard urbanistici, e le aree per la realizzazione della viabilità pubblica primaria; quando non esplicitamente indicata nello schema

grafico, l'**Ac** è comunque indicata in percentuale e se non reperibile all'interno della St può essere monetizzata;

- una area di concentrazione fondiaria, definita come Superficie edificabile **Se**, che comprende anche la viabilità secondaria relativa agli insediamenti, il verde privato e i parcheggi di pertinenza degli edifici, nonché le eventuali aree destinate a standard per parcheggi e verde pubblico attrezzato ad integrazione delle **Ac**;

9. Le schede sono costituite dai parametri urbanistici ed edilizi con valore prescrittivo e da uno schema grafico con valore di direttiva. Ogni modifica delle prescrizioni delle schede è subordinata a variante al Regolamento Urbanistico.

<b>ZUR</b>		<b>carnevale</b>		<i>(piano attuativo approvato con DCC 46 del 28/04/2011)</i>		<b>3_2</b>
superficie territoriale (St)	m <sup>2</sup>	1.036	superficie non computabile	m <sup>2</sup>		
superficie territoriale utile (ai fini dell'applicazione dell'It)	m <sup>2</sup>	1.036	indice di utilizzazione territoriale (It)	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1	
superficie minima di intervento	m <sup>2</sup>		rapporto di copertura (Rc)	%	50	
numero di piani (np) max		4	superficie permeabile minima (Sp)	%	25	
destinazione prevalente						
residenziale						
altre destinazioni						
destinazioni non ammesse						
non compatibili con il tessuto residenziale						
area di cessione	min	0%	della St			0
interventi da realizzare						

<b>ZUR</b>		<b>ex telecom</b>				<b>6_1</b>
superficie territoriale (St)	m <sup>2</sup>	5.347	superficie non computabile	m <sup>2</sup>		0
superficie territoriale utile	m <sup>2</sup>	5.347	SUL max	m <sup>2</sup>		2.200
rapporto di copertura (Rc)	%	40	superficie permeabile minima (Sp)	%		25
numero di piani (np) max		4				
destinazione prevalente						
residenziale						
altre destinazioni						
artigianale, direzionale, funzioni diverse compatibili con la residenza (min 10%, max 20%)						
destinazioni non ammesse						
area di cessione						
	min	25%	della St			
viabilità, parcheggi - spazi pubblici						
interventi da realizzare						
viabilità, parcheggi - spazi pubblici						
prescrizioni specifiche						
eliminazione antenna telefonia mobile (SRB)						

### Incrementi SUL

Ricorso a concorso di progettazione		+ 10%	m <sup>2</sup>	220
<b>totale SUL ammissibile</b>				<b>2.420</b>

fattibilità degli interventi (vedi relazione di fattibilità)

<b>ZUR ex-enel</b>		<i>(piano attuativo approvato con DCC 35 del 26/04/2012)</i>			<b>7_1</b>
superficie territoriale (St)	m <sup>2</sup>	2.152	superficie non computabile	m <sup>2</sup>	25
superficie territoriale utile (ai fini dell'applicazione dell'It)	m <sup>2</sup>	2.127	indice di utilizzazione territoriale (It)	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,5
superficie minima di intervento	m <sup>2</sup>		rapporto di copertura (Rc)	%	55
numero di piani (np) max		2	superficie permeabile minima (Sp)	%	25
destinazione prevalente					
commerciale					
altre destinazioni					
compatibili con il tessuto residenziale					
destinazioni non ammesse					
residenza					
area di cessione	min	10%	della St		215
risistemazione/allagamento margine strade pubbliche					
interventi da realizzare					
risistemazione/allagamento margine strade pubbliche					

<b>ZUR Dell'Ogna</b>					<b>7_2</b>
superficie territoriale (St)	m <sup>2</sup>	15.823	superficie non computabile	m <sup>2</sup>	
superficie territoriale utile	m <sup>2</sup>	15.823	SUL max	m <sup>2</sup>	7.000
rapporto di copertura (Rc)	%	50	superficie permeabile minima (Sp)	%	35
numero di piani (np) max		4			
destinazione prevalente					
servizi e funzioni di interesse collettivo, attività direzionali (min 10% max 40%), artigianale (min 10% max 50%)					
altre destinazioni					
residenza (max 30%), commercio (max 30%, escluse grandi strutture di vendita)					
destinazioni non ammesse					
area di cessione	min	40%	della St		
viabilità principale - spazi pubblici (piazza e giardino)					
interventi da realizzare					
viabilità principale - spazi pubblici (piazza e giardino) - stabilità del versante ex fronte di cava. Gli interventi saranno estesi alle aree fuori comparto (anche di proprietà delle FS) necessari alla completezza dei sistemi infrastrutturali e degli spazi pubblici. Tali aree, oggetto di preventiva acquisizione, saranno messe a disposizione dall'Amministrazione Comunale.					

### **Incrementi SUL**

Ricorso a concorso di progettazione	+ 10%	m <sup>2</sup>	700
-------------------------------------	-------	----------------	-----

**totale SUL ammissibile** 7.700

fattibilità degli interventi (vedi relazione di fattibilità)

<b>ZUR</b>		<b>Ginori</b>		<b>8_1</b>	
superficie territoriale (St)	m <sup>2</sup>	5.462	SUL max	m <sup>2</sup>	2.000
rapporto di copertura (Rc)	%	40	superficie permeabile minima (Sp)	%	35
numero di piani (np) max		3			
destinazione prevalente					
residenziale					
altre destinazioni					
commercio (min 10%) - direzionale (max 20%)					
destinazioni non ammesse					
non compatibili con la destinazione residenziale					
area di cessione min 40% della St					
viabilità/parcheggi - verde attrezzato					
interventi da realizzare					
viabilità/parcheggi - verde attrezzato					

**Incrementi SUL**

Ricorso a concorso di progettazione	+ 10%	m <sup>2</sup>	200
<b>totale SUL ammissibile</b>			<b>2.200</b>
fattibilità degli interventi (vedi relazione di fattibilità)			

<b>ZUR</b>		<b>ex-Corba</b>		<b>8_2</b>	
superficie territoriale (St)	m <sup>2</sup>	4.551	SUL max	m <sup>2</sup>	1.900
rapporto di copertura (Rc)	%	40	superficie permeabile minima (Sp)	%	35
numero di piani (np) max		3			
destinazione prevalente					
residenziale					
altre destinazioni					
commercio (min 10% solo unità di vicinato) - direzionale (max 20%)					
destinazioni non ammesse					
non compatibili con la destinazione residenziale					
area di cessione min 30% della St					
allargamento via Martiri					
interventi da realizzare					
allargamento via Martiri e sistemazione marciapiede					

**Incrementi SUL**

Ricorso a concorso di progettazione	+ 10%	m <sup>2</sup>	190
<b>totale SUL ammissibile</b>			<b>2.090</b>
fattibilità degli interventi (vedi relazione di fattibilità)			



<b>ZUR</b>	<b>ex-Vat</b>	<i>(piano attuativo approvato con DCC 12 del 25/01/2011)</i>				<b>8_3</b>
superficie territoriale (St)	m <sup>2</sup>	3.313	superficie non computabile	m <sup>2</sup>		
superficie territoriale utile (ai fini dell'applicazione dell'It)	m <sup>2</sup>	3.313	indice di utilizzazione territoriale (It)	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,5	
superficie minima di intervento	m <sup>2</sup>		rapporto di copertura (Rc)	%	40	
numero di piani (np) max		3	superficie permeabile minima (Sp)	%	35	
destinazione prevalente						
residenziale						
altre destinazioni						
destinazioni non ammesse						
non compatibili con la destinazione residenziale						
area di cessione						
	min	30%	della St			
allargamento via Martiri e via Borro della Quercia						
interventi da realizzare						
allargamento via Martiri e via Borro della Quercia, sistemazione marciapiede						

**art.36 Le zone urbane di trasformazione (ZUT)**

1. Le zone urbane di trasformazione (ZUT) sono considerate, ai sensi del DM 1444/68, zona territoriale "C" quando destinate ad insediamenti prevalentemente residenziali, ovvero zona territoriale "D", quando destinate ad insediamenti di tipo produttivo. Tali ambiti costituiscono comparto ai sensi dell'art. 66 della LR1/05.

Gli interventi previsti nelle zone urbane di trasformazione sono di tipo indiretto. Gli interventi possono essere realizzati per stralci qualora il piano attuativo relativo all'intera ZUT definisca le unità minime di intervento e per ciascuna di esse la quota di aree di cessione e di opere da realizzare.

2. Nelle more dell'elaborazione dei piani attuativi per tali zone valgono le norme per il territorio agricolo di cui all'art. 25. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi diretti sino alla ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma.

3. Gli interventi devono rispettare le norme generali per le trasformazioni edilizie previste dall'art. 49, le norme specifiche contenute in ogni scheda di indirizzo progettuale, gli interventi per la messa in sicurezza idraulica.

4. Qualora gli studi geologico - idraulici allegati al piano attuativo indichino interventi da effettuare al fine della riduzione del rischio geologico o idraulico, gli stessi interventi sono considerati opere di urbanizzazione primaria. Gli interventi di messa in sicurezza idraulica devono essere realizzati e collaudati preventivamente agli altri interventi, di nuova costruzione o di tipo infrastrutturale, previsti dallo stesso piano attuativo.

5. Le ZUT sono individuate negli elaborati cartografici dal perimetro che corrisponde alla superficie territoriale (St) di riferimento.

6. Non concorrono alla capacità edificatoria: la viabilità pubblica esistente che viene mantenuta, le aree con vincolo di inedificabilità assoluta, le aree con precedenti destinazioni a standard.

7. Per ogni ZUT sono definiti i seguenti parametri urbanistici:

- St, SUL, Hmax o Np, Rc, Sp
- una area di concentrazione fondiaria, definita come Superficie edificabile **Se**, che comprende anche la viabilità secondaria relativa agli insediamenti, il verde privato e i parcheggi di pertinenza degli edifici, nonché le aree destinate a standard per parcheggi (2,5 m<sup>2</sup>/abitante) e verde pubblico attrezzato (9 m<sup>2</sup>/abitante), ad integrazione delle **Ac** prescritte.
- una zona destinata ad Area di cessione compensativa **Ac**, da cedere interamente al Comune o da vincolarsi ad uso pubblico; tale zona, oltre al verde pubblico, può comprendere tutte le attrezzature relative agli standard urbanistici ed in particolare i parcheggi pubblici e i servizi di quartiere (attrezzature di interesse comune, servizi scolastici fino all'obbligo, attrezzature sociali), nonché le aree per la realizzazione della viabilità pubblica primaria.
- La applicabilità, quando previsto, dell'incremento per edilizia in affitto convenzionato ovvero dell'area di cessione di cui all'art. 53.

8. Qualora all'interno del perimetro della ZUT siano inseriti edifici esistenti e il proponente il piano attuativo intendesse coinvolgere anche tali edifici nell'operazione di trasformazione, la SUL esistente sarà considerata aggiuntiva rispetto a quella fissata nella scheda.

9. Per ogni ZUT è prevista una scheda di indirizzo progettuale che indica la localizzazione preferenziale

delle aree di concentrazione fondiaria (Se), gli allineamenti, i percorsi, i parcheggi, la percentuale minima di superficie territoriale St oggetto di cessione e gli interventi da realizzare a carico dei proponenti.

10. Le schede sono costituite dai parametri urbanistici ed edilizi con valore prescrittivo e da uno schema grafico con valore di direttiva, che costituisce cioè riferimento e regola di comportamento, e che indica la localizzazione preferenziale delle aree di cessione e delle aree di concentrazione fondiaria, con le relative destinazioni, nonché da una simulazione progettuale che ha valore esemplificativo dell'applicazione dei suddetti parametri all'interno dello schema.

11. Le indicazioni e prescrizioni contenute nelle schede, come di seguito specificato, derivano dall'elaborazione progettuale degli obiettivi del Piano Strutturale. Ogni modifica delle prescrizioni delle schede è subordinata a variante al Regolamento Urbanistico.

12. La scheda progettuale contiene i seguenti elementi di valore prescrittivo:

- le *Regole di suddivisione del suolo*: esplicita la St e indica i parametri urbanistici da rispettare nell'attuazione degli interventi, nonché le destinazioni d'uso prevalenti e precluse;
- le *Regole morfologiche, ambientali ed ecologiche*: vengono enunciati i parametri (Sul, Np, Hmax, Sp, A);

13. La scheda progettuale contiene inoltre i seguenti elementi con valore di direttiva:

- lo *Schema di impianto*: con la localizzazione delle zone Se e Ac;
- *Viabilità*: i tracciati della viabilità pubblica;
- *Principali percorsi ciclo-pedonali*: percorsi ciclo-pedonali da realizzare nell'ambito dell'intervento, modificabile in sede di progettazione a condizione che ne venga garantita la funzionalità in rapporto con il tessuto esistente;
- *Parcheggi pubblici o di uso pubblico*: la localizzazione di alcuni dei parcheggi pubblici o di uso pubblico da realizzare nell'ambito dell'intervento;
- *Aree per servizi*: la localizzazione ed il tipo di servizi da insediare;
- *Verde pubblico*: le aree sistemate a verde e il tipo di funzione prevalente.
- *Allineamento edifici*: il riferimento su cui posizionare gli edifici prospicienti gli spazi pubblici;
- *Giacitura edifici*: gli assi di riferimento per l'ubicazione della direzione prevalente di sviluppo dei corpi di fabbrica;
- *Piazze e luoghi centrali*: la localizzazione delle nuove piazze o nuovi spazi pubblici da realizzare nell'ambito dell'intervento;
- *Alberatura a filari*: le strade pubbliche esistenti e di nuova realizzazione da alberare nell'ambito dell'intervento;

14. La scheda di indirizzo progettuale contiene infine i seguenti elementi con valore di indirizzo:

- All'interno delle *Aree di concentrazione fondiaria*:
  - *Andamento preferenziale della viabilità secondaria*;
  - *Connessioni tra viabilità principale e quella di accesso locale*;
  - *Localizzazione dei parcheggi non pubblici*;
  - *Localizzazione del verde pubblico e privato non compreso nell'Ac*.

15. Le prescrizioni per la riduzione del rischio idraulico e le informazioni circa la fattibilità degli interventi

sono contenute all'interno della Relazione di Fattibilità.

<b>ZUT</b>	<b>36.1 Badiola</b>	<i>(piano attuativo approvato con DCC 11 del 25/01/2011)</i>	<b>2_1</b>																
superficie territoriale (St)		m <sup>2</sup>	23.167																
superficie non computabile		m <sup>2</sup>	3.008																
superficie utile ai fini della attribuzione di capacità edificatoria		m <sup>2</sup>	20.159																
SUL max		m <sup>2</sup>	2.016																
SUL max art. 53		m <sup>2</sup>	0																
Residuo PRG previgente		m <sup>2</sup>																	
	<b>TOTALE SUL</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>2.016</b>																
altezza massima (Hmax)		m																	
numero di piani (np)			2																
rapporto di copertura (Rc)		%	40																
superficie permeabile minima (Sp)		%	35																
destinazione prevalente	residenziale																		
altre destinazioni	ristoro/ricreativa (min 400 m <sup>2</sup> )																		
destinazioni non ammesse	escluse altre destinazioni																		
area di cessione		% min	40%																
	area per viabilità - area ad uso pubblico da convenzionare																		
area di cessione derivante da art. 53		m <sup>2</sup>	0																
interventi da realizzare	viabilità primaria - sistemazione area boscata - percorso pedonale																		
altre indicazioni o prescrizioni per la fattibilità degli interventi																			
elementi che determinano la fattibilità degli interventi	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"><i>fattori geologia</i></td> <td style="width: 30%;">Limi di Terranova</td> <td style="width: 30%;"><i>ambiti fluviali</i></td> <td style="width: 10%;">Nessuno</td> </tr> <tr> <td><i>fattori geomorfologia</i></td> <td>Nessuno</td> <td><i>pericolosità geologica</i></td> <td>Bassa/media</td> </tr> <tr> <td><i>fattori litotecnica</i></td> <td>C</td> <td><i>pericolosità idraulica</i></td> <td>Irrilevante</td> </tr> <tr> <td><i>fattori acclività</i></td> <td>Tra il 10% e il 15%</td> <td><i>pericolosità idraulica PAI</i></td> <td></td> </tr> </table>			<i>fattori geologia</i>	Limi di Terranova	<i>ambiti fluviali</i>	Nessuno	<i>fattori geomorfologia</i>	Nessuno	<i>pericolosità geologica</i>	Bassa/media	<i>fattori litotecnica</i>	C	<i>pericolosità idraulica</i>	Irrilevante	<i>fattori acclività</i>	Tra il 10% e il 15%	<i>pericolosità idraulica PAI</i>	
<i>fattori geologia</i>	Limi di Terranova	<i>ambiti fluviali</i>	Nessuno																
<i>fattori geomorfologia</i>	Nessuno	<i>pericolosità geologica</i>	Bassa/media																
<i>fattori litotecnica</i>	C	<i>pericolosità idraulica</i>	Irrilevante																
<i>fattori acclività</i>	Tra il 10% e il 15%	<i>pericolosità idraulica PAI</i>																	
fattibilità	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"><i>aree concentrazione volumetrica</i></td> <td style="width: 30%;">2-3</td> <td style="width: 30%;"><i>aree per il verde</i></td> <td style="width: 10%;">1</td> </tr> <tr> <td><i>viabilità di progetto</i></td> <td>2</td> <td><i>aree per servizi</i></td> <td>-</td> </tr> <tr> <td><i>aree per parcheggi pubblici</i></td> <td>-</td> <td><i>aree di pertinenza stradale</i></td> <td>1</td> </tr> </table>			<i>aree concentrazione volumetrica</i>	2-3	<i>aree per il verde</i>	1	<i>viabilità di progetto</i>	2	<i>aree per servizi</i>	-	<i>aree per parcheggi pubblici</i>	-	<i>aree di pertinenza stradale</i>	1				
<i>aree concentrazione volumetrica</i>	2-3	<i>aree per il verde</i>	1																
<i>viabilità di progetto</i>	2	<i>aree per servizi</i>	-																
<i>aree per parcheggi pubblici</i>	-	<i>aree di pertinenza stradale</i>	1																
note	I valori di fattibilità sono conformi ai valori di pericolosità idraulica e geologica																		

**ZUT 36.2 Oltrarno 1** **3 1**

superficie territoriale (St)		m <sup>2</sup>	31.539
superficie non computabile		m <sup>2</sup>	2.147
superficie utile ai fini della attribuzione di capacità edificatoria		m <sup>2</sup>	29.391
SUL max		m <sup>2</sup>	3.650

**Incrementi SUL**

Ricorso a concorso di progettazione	+ 10%		m <sup>2</sup>	365
Art. 53 (sulla SUL residenziale)	+ 50%	max	m <sup>2</sup>	1.643

**totale SUL ammissibile** 5.658

altezza massima (Hmax)		m	
numero di piani (np)			3
rapporto di copertura (Rc)		%	40
superficie permeabile minima (Sp)		%	35

destinazione prevalente

residenziale

altre destinazioni

commerciale, direzionale, funzioni diverse compatibili con la residenza (min 10%, max 20%)

destinazioni non ammesse

non compatibili con la residenza

area di cessione % min 60%

viabilità primaria - parcheggi pubblici - verde pubblico

area di cessione derivante da art. 53 m<sup>2</sup> 850





















interventi da realizzare

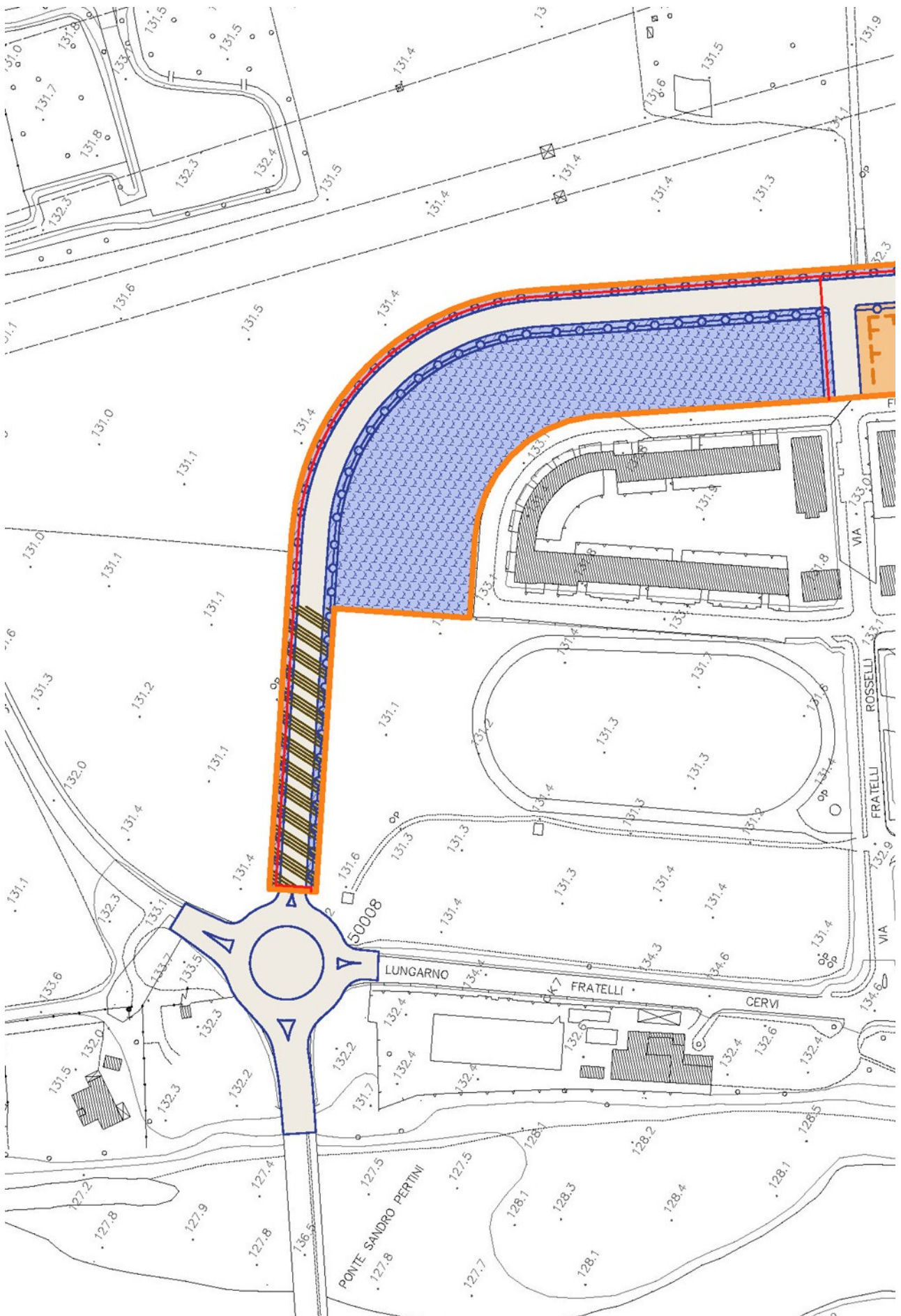
viabilità primaria - parcheggi pubblici - verde pubblico

altre indicazioni o prescrizioni per gli interventi

La sezione della viabilità primaria comprende pista ciclabile nel lato autostrada e filare alberato

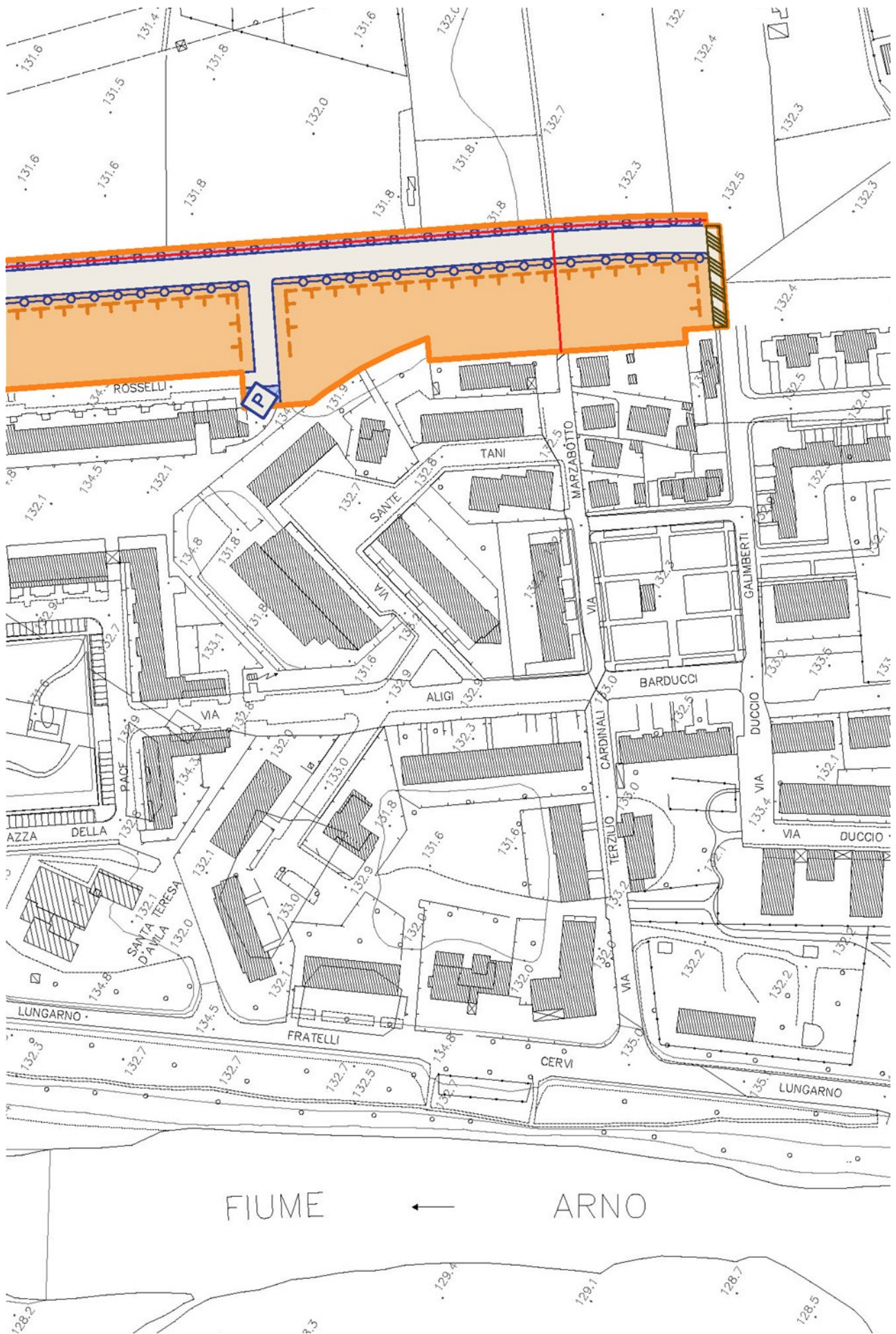
fattibilità degli interventi (vedi relazione di fattibilità)

perimetro Zona Urbana di Traformazione 	allineamento edifici 	area di cessione 	aree per verde pubblico sportivo 
area non computabile 	giacitura edifici 	aree per spazi pubblici pavimentati 	aree verdi di valenza ecologica 
limite area sottoposta a vincolo ambito A1 	localizzazione preferenziale aree per parcheggi non pubblici 	aree per parcheggi pubblici 	fascia di pertinenza stradale 
limite area sottoposta a vincolo FFSS 	localizzazione preferenziale per spazi verdi di uso pubblico 	aree per servizi 	alberatura a filari 
area di concentrazione volumetrica 	andamenti preferenziali per la viabilità secondaria 	aree per il verde pubblico attrezzato 	percorsi pedonali e ciclabili 

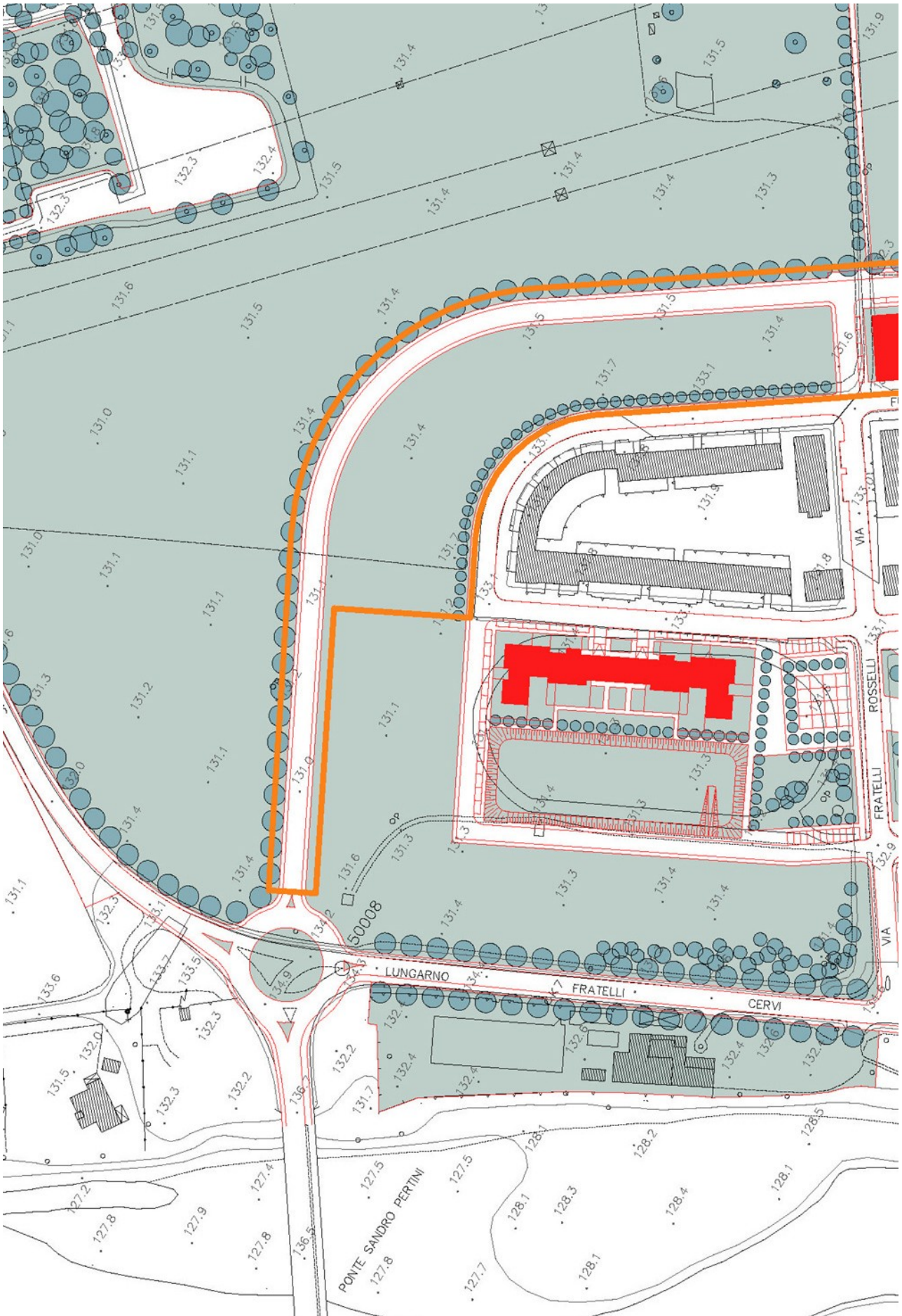


Schema grafico di indirizzo progettuale ZUT3\_1



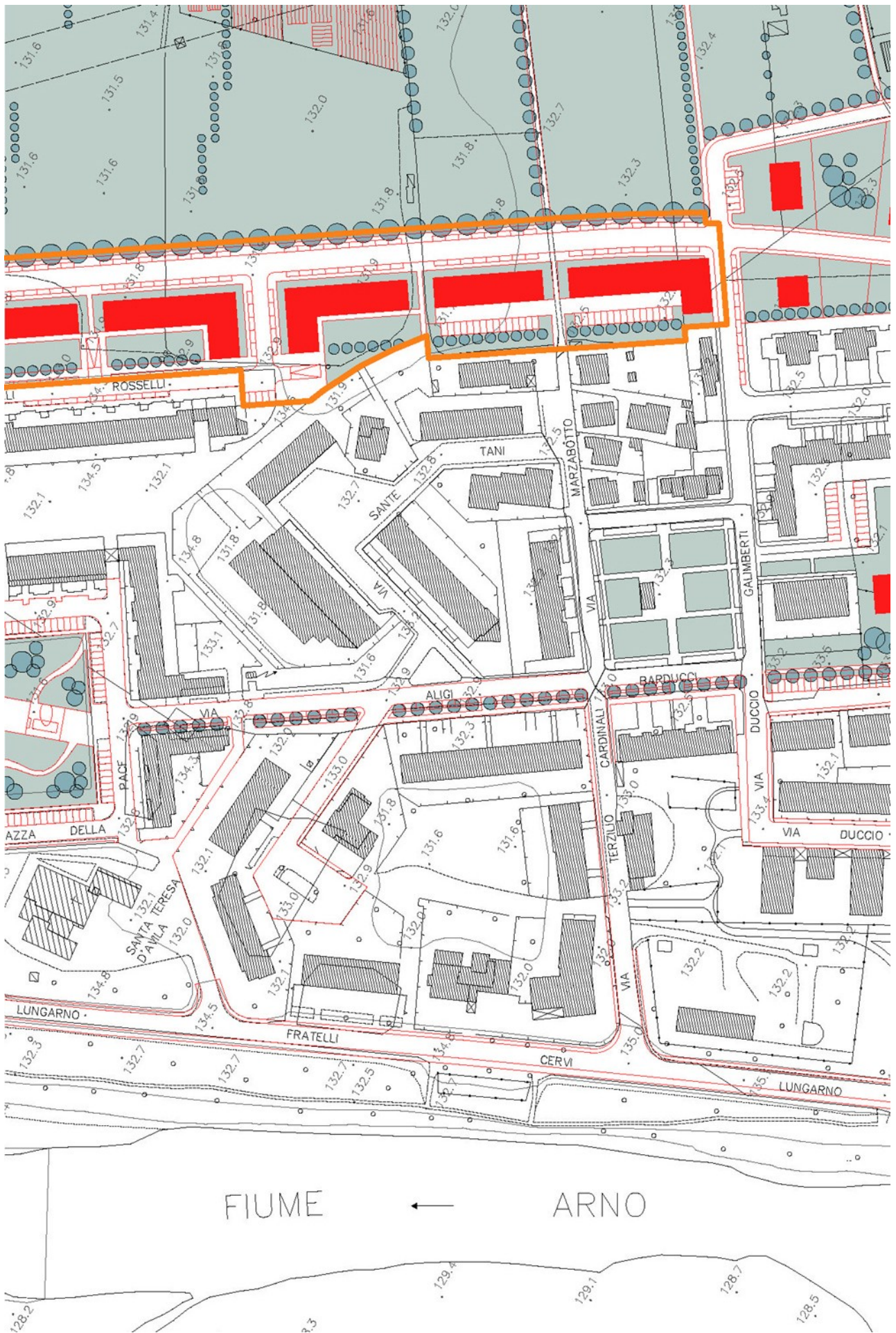






Simulazione progettuale ZUT3\_1





**ZUT 36.3 Oltrarno 2**

**3 2**

superficie territoriale (St)		m <sup>2</sup>	12.456
superficie non computabile		m <sup>2</sup>	530
superficie utile ai fini della attribuzione di capacità edificatoria		m <sup>2</sup>	11.926
SUL max		m <sup>2</sup>	1.450

**Incrementi SUL**

Ricorso a concorso di progettazione	+ 10%	m <sup>2</sup>	145
-------------------------------------	-------	----------------	-----

**totale SUL ammissibile** 1.595

altezza massima (Hmax)		m	
numero di piani (np)			3
rapporto di copertura (Rc)		%	40
superficie permeabile minima (Sp)		%	35

destinazione prevalente

residenziale

altre destinazioni

destinazioni non ammesse

non compatibili con la residenza

area di cessione

% min 60%

viabilità primaria - verde attrezzato

area di cessione derivante da art. 53

m<sup>2</sup>





















interventi da realizzare

viabilità primaria e verde di arredo stradale - verde attrezzato - pista ciclabile (la realizzazione della viabilità in aderenza al nuovo ponte potrà essere differita se nel corso di validità del Piano Attuativo non viene attuato il comparto ZUT 3.3. In ogni caso la convenzione urbanistica dovrà prevedere che con la cessione delle opere di urbanizzazione venga comunque ceduta l'area per la realizzazione di tale tratto viario)

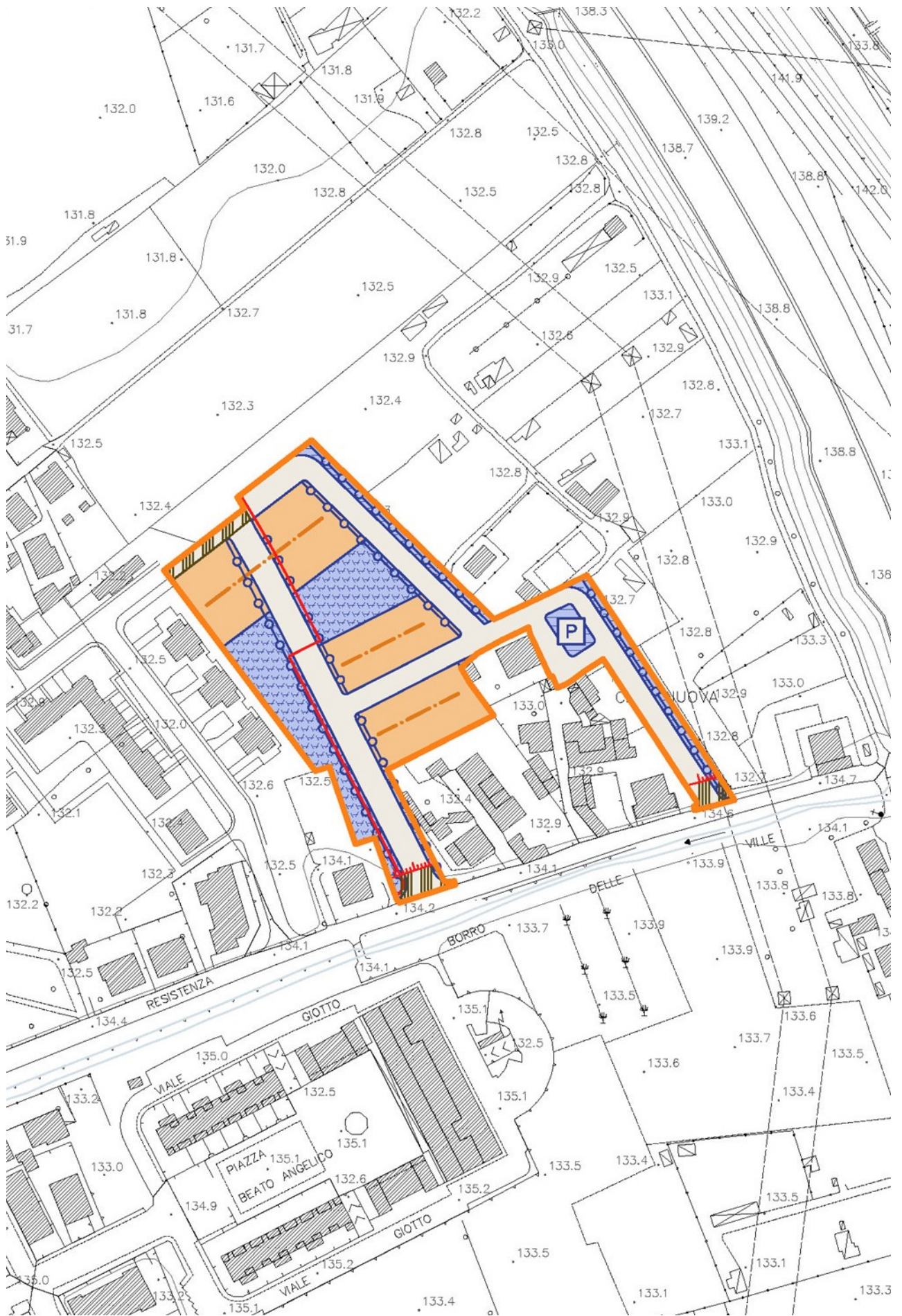
altre indicazioni o prescrizioni per gli interventi

Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà essere esteso al Ponte sul Borro delle Ville (almeno preliminare) al fine di determinare l'esatta posizionamento dello stesso in rapporto alla viabilità del comparto

fattibilità degli interventi (vedi relazione di fattibilità)

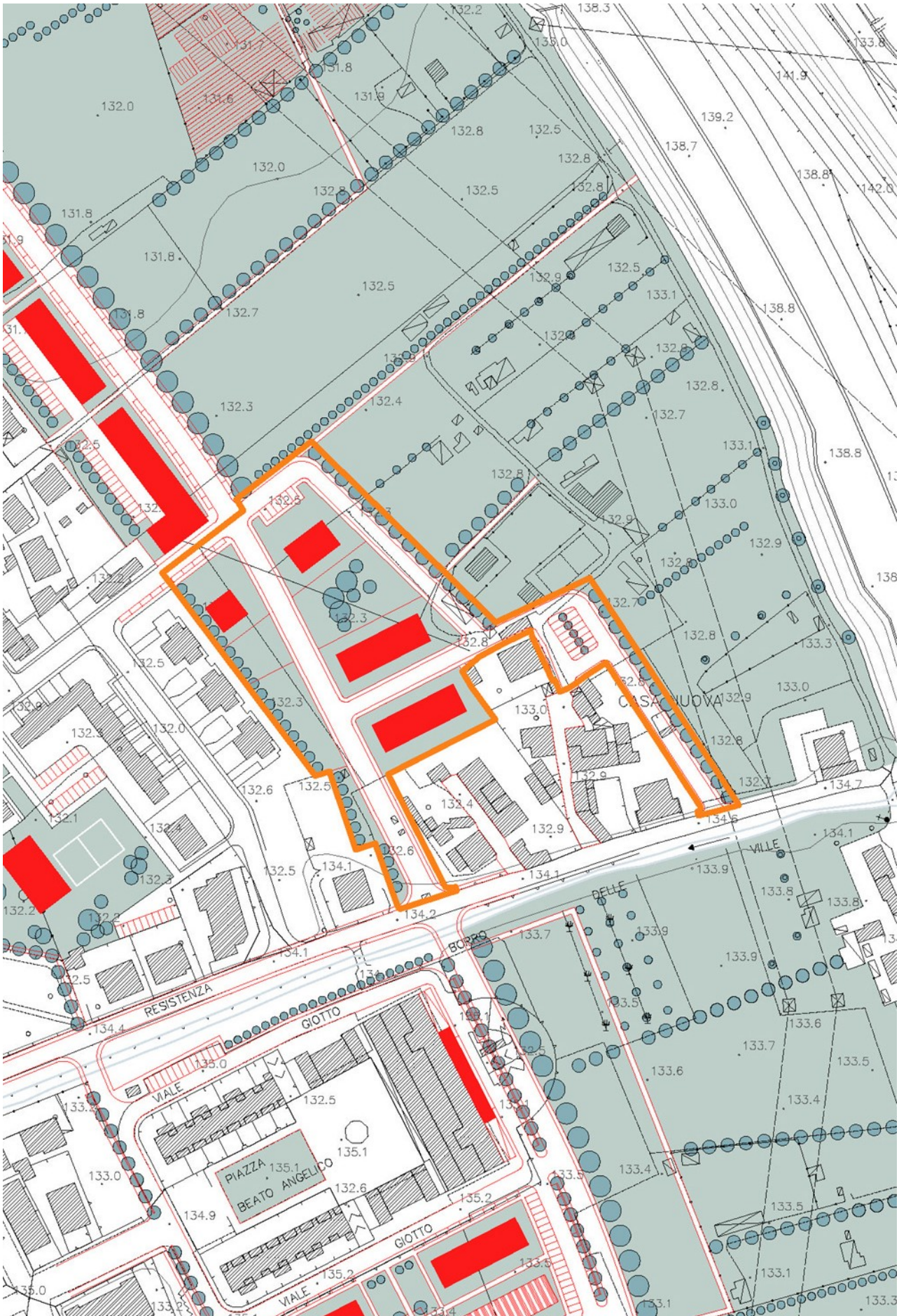
perimetro Zona Urbana di Trasformazione 	allineamento edifici 	area di cessione 	aree per verde pubblico sportivo 
area non computabile 	giacitura edifici 	aree per spazi pubblici pavimentati 	aree verdi di valenza ecologica 
limite area sottoposta a vincolo ambito A1 	localizzazione preferenziale aree per parcheggi non pubblici 	aree per parcheggi pubblici 	fascia di pertinenza stradale 
limite area sottoposta a vincolo FFSS 	localizzazione preferenziale per spazi verdi di uso pubblico 	aree per servizi 	alberatura a filari 
area di concentrazione volumetrica 	andamenti preferenziali per la viabilità secondaria 	aree per il verde pubblico attrezzato 	percorsi pedonali e ciclabili 





Schema grafico di indirizzo progettuale ZUT3\_2





Simulazione progettuale ZUT3\_2

**ZUT 36.4 Oltrarno 3**

**3 3**

superficie territoriale (St)		m <sup>2</sup>	30.215
superficie non computabile		m <sup>2</sup>	882
superficie utile ai fini della attribuzione di capacità edificatoria		m <sup>2</sup>	29.334
SUL max		m <sup>2</sup>	3.700

**Incrementi SUL**

Ricorso a concorso di progettazione	+ 10%	m <sup>2</sup>	370
Art. 53 (sulla SUL residenziale)	+ 50%	m <sup>2</sup>	1.850

**totale SUL ammissibile**

**5.920**

altezza massima (Hmax)		m	
numero di piani (np)			4
rapporto di copertura (Rc)		%	40
superficie permeabile minima (Sp)		%	35

destinazione prevalente

residenziale

altre destinazioni

commerciale, direzionale, funzioni diverse compatibili con la residenza

destinazioni non ammesse

non compatibili con la residenza

area di cessione

% min

60%

polo sportivo - viabilità - verde attrezzato - parcheggi - piazza

area di cessione derivante da art. 53

m<sup>2</sup>

950

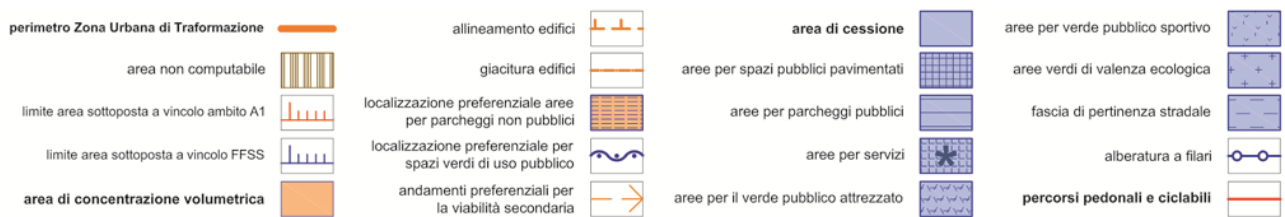
interventi da realizzare

viabilità - verde attrezzato - parcheggi - pista ciclabile - piazza

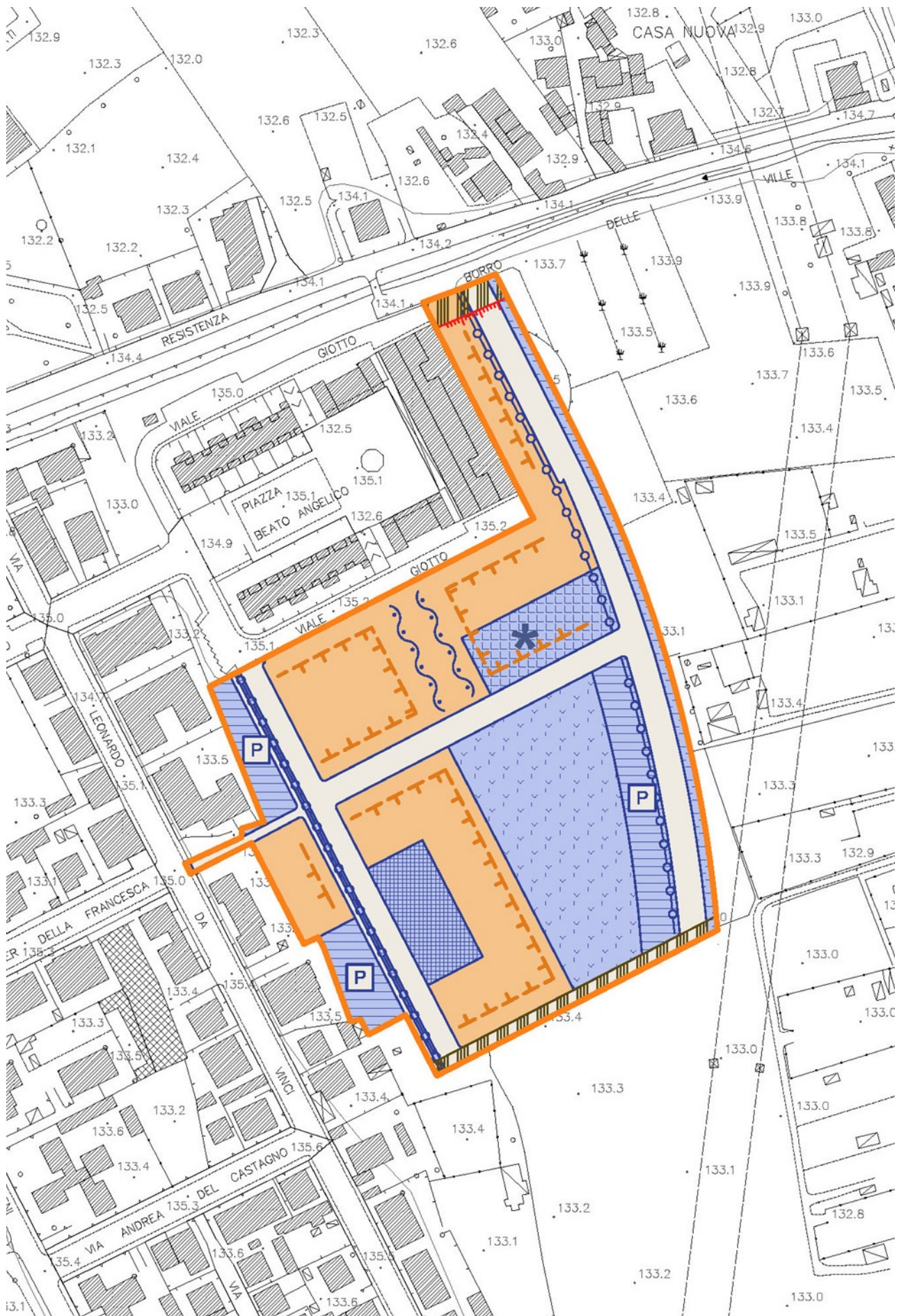
altre indicazioni o prescrizioni per gli interventi

La sezione della viabilità primaria comprende il filare alberato

fattibilità degli interventi (vedi relazione di fattibilità)







Schema grafico di indirizzo progettuale ZUT3\_3







**ZUT 36.5 Oltrarno 4**

**3\_4**

superficie territoriale (St)		m <sup>2</sup>	23.326
superficie non computabile		m <sup>2</sup>	1.000
superficie utile ai fini della attribuzione di capacità edificatoria		m <sup>2</sup>	22.327
SUL max		m <sup>2</sup>	3.700

**Incrementi SUL**

Ricorso a concorso di progettazione	+ 10%	m <sup>2</sup>	370
-------------------------------------	-------	----------------	-----

**totale SUL ammissibile** 4.070

altezza massima (Hmax)		m	
numero di piani (np)			4
rapporto di copertura (Rc)		%	40
superficie permeabile minima (Sp)		%	35

destinazione prevalente

turistico ricettivo 50% - residenziale 50%

altre destinazioni

destinazioni non ammesse

area di cessione		% min	60%
------------------	--	-------	-----

viabilità - verde attrezzato - ciclabile

area di cessione derivante da art. 53		m <sup>2</sup>	0
---------------------------------------	--	----------------	---

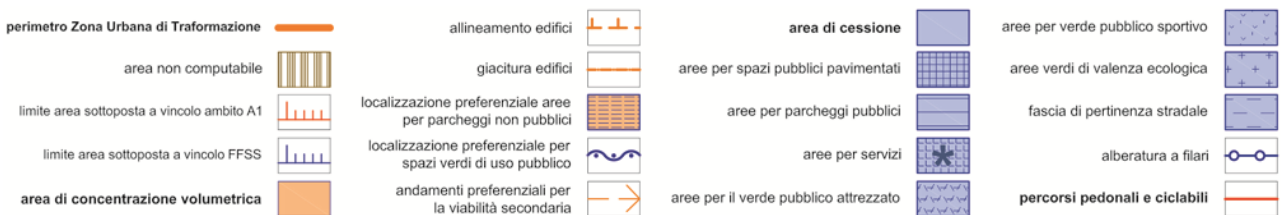
interventi da realizzare

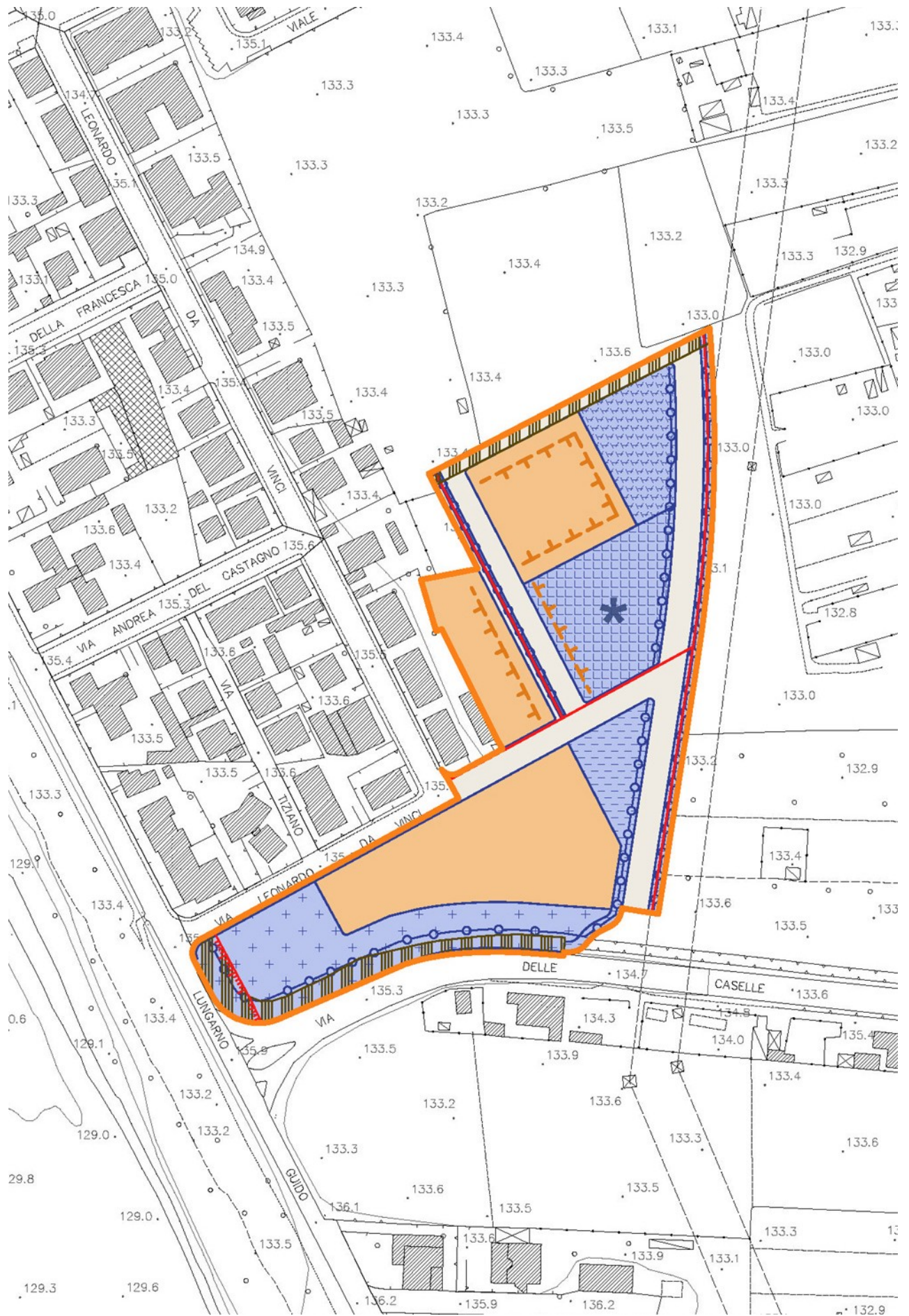
viabilità - verde attrezzato - ciclabile

altre indicazioni o prescrizioni per gli interventi

La sezione della viabilità primaria comprende il filare alberato. La SUL può essere incrementata con il quantitativo derivante dall'applicazione dell'art. 54

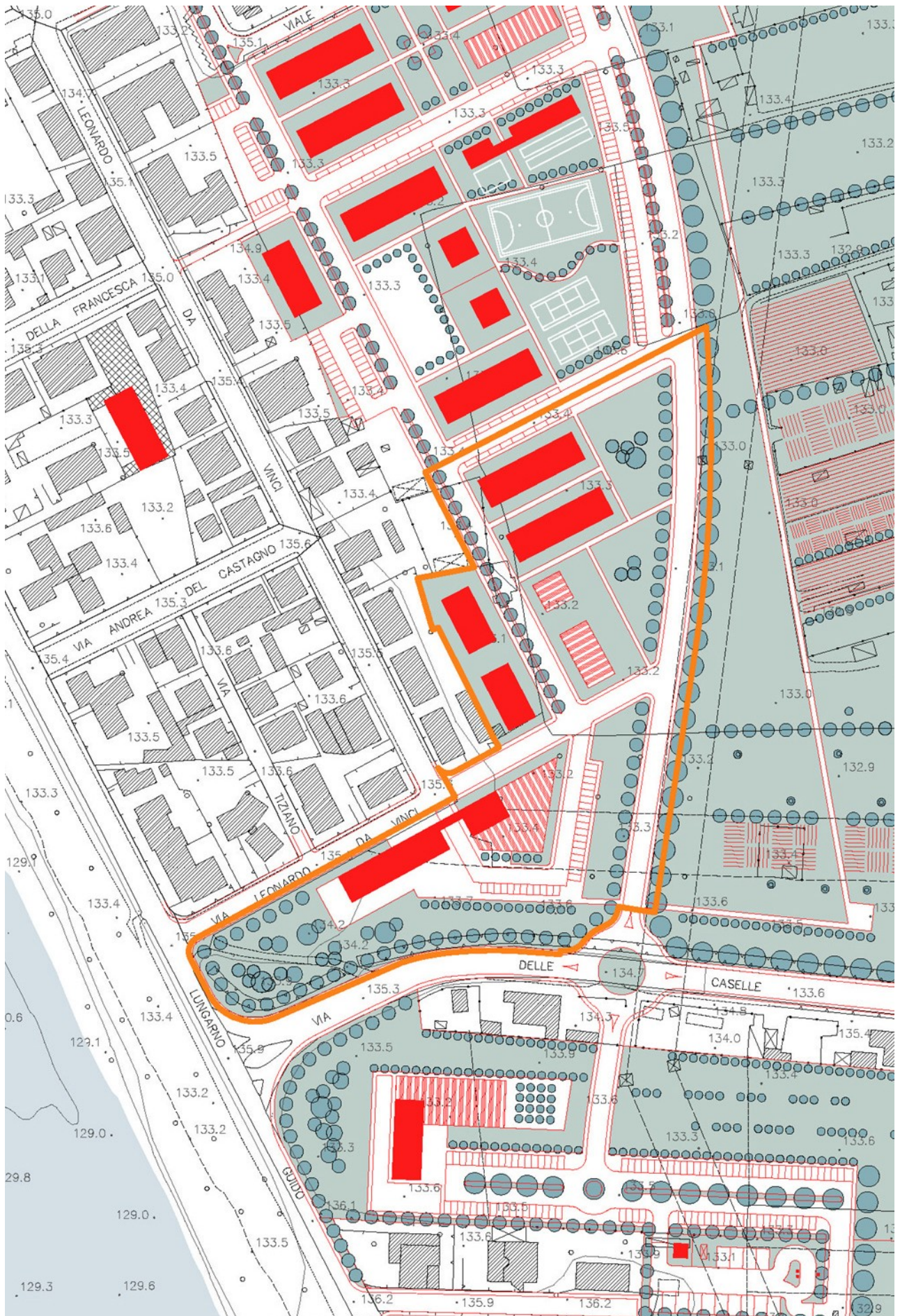
fattibilità degli interventi (vedi relazione di fattibilità)





Schema grafico di indirizzo progettuale ZUT3\_4





Simulazione progettuale ZUT3\_4



**ZUT 36.5 Oltrarno 4bis**

**3\_4bis**

superficie territoriale (St)		m <sup>2</sup>	22.642
superficie non computabile		m <sup>2</sup>	1.195
superficie utile ai fini della attribuzione di capacità edificatoria		m <sup>2</sup>	21.447
SUL max		m <sup>2</sup>	3.000

**Incrementi SUL**

Ricorso a concorso di progettazione	+ 10%	m <sup>2</sup>	300
-------------------------------------	-------	----------------	-----

**totale SUL ammissibile** 3.300

altezza massima (Hmax)		m	
numero di piani (np)			4
rapporto di copertura (Rc)		%	40
superficie permeabile minima (Sp)		%	35

**destinazione prevalente**

commerciale (superficie di vendita max 3000 mq per GSV)

**altre destinazioni**

Nel comparto è possibile prevedere la realizzazione di un area attrezzata per camper che, progettata contestualmente all'insediamento commerciale, potrà essere realizzata e utilizzata quale attività autonoma.

**destinazioni non ammesse**

residenziale

area di cessione	% min	60%
------------------	-------	-----

viabilità - verde attrezzato - parcheggi

area di cessione derivante da art. 53	m <sup>2</sup>	0
---------------------------------------	----------------	---





















**interventi da realizzare**

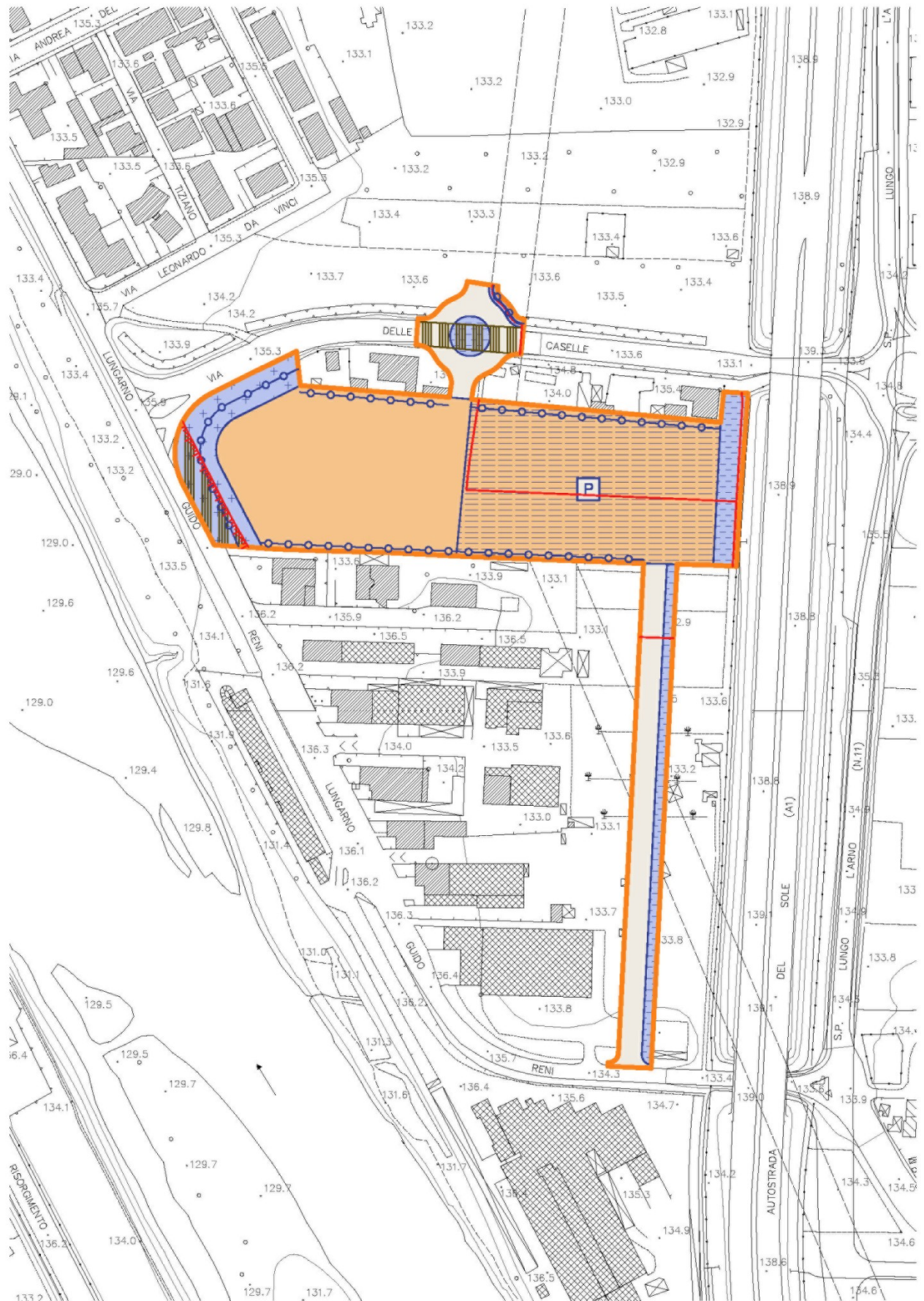
viabilità - verde attrezzato - parcheggi

**altre indicazioni o prescrizioni per gli interventi**

L'intervento dovrà essere caratterizzato da una particolare attenzione alla qualità architettonica e paesaggistica. L'area posta lungo l'autostrada dovrà essere oggetto di idonea schermature vegetale da eseguire con la piantumazione di alberi di alto fusto e siepi in grado di schermare l'intervento dall'Autostrada del Sole. Il raccordo tra la viabilità interna con la viabilità pubblica non dovrà prevedere collegamenti diretti alla Variante alla SRT69 in Riva Destra D'Arno e in particolare la rotonda situata all'intersezione con via delle Caselle, evitando possibili interferenze alla strada regionale.

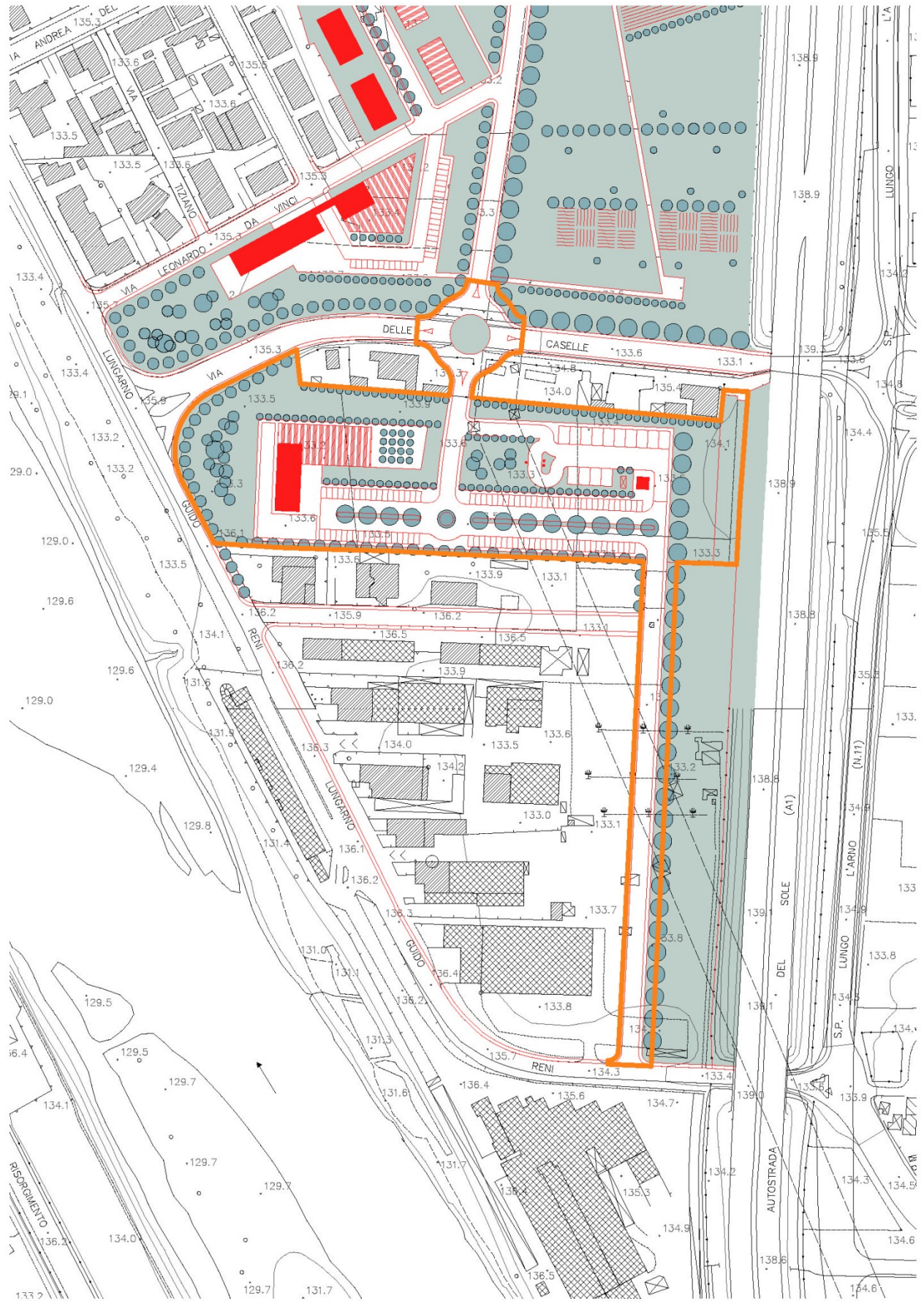
**fattibilità degli interventi (vedi relazione di fattibilità)**

<p>perimetro Zona Urbana di Trasformazione </p> <p>area non computabile </p> <p>limite area sottoposta a vincolo ambito A1 </p> <p>limite area sottoposta a vincolo FFSS </p> <p>area di concentrazione volumetrica </p>	<p>allineamento edifici </p> <p>giacitura edifici </p> <p>localizzazione preferenziale aree per parcheggi non pubblici </p> <p>localizzazione preferenziale per spazi verdi di uso pubblico </p> <p>andamenti preferenziali per la viabilità secondaria </p>	<p>area di cessione </p> <p>aree per spazi pubblici pavimentati </p> <p>aree per parcheggi pubblici </p> <p>aree per servizi </p> <p>aree per il verde pubblico attrezzato </p>	<p>aree per verde pubblico sportivo </p> <p>aree verdi di valenza ecologica </p> <p>fascia di pertinenza stradale </p> <p>alberatura a filari </p> <p>percorsi pedonali e ciclabili </p>
---	---	--	---



Schema grafico di indirizzo progettuale ZUT3\_4bis





Simulazione progettuale ZUT3\_4bis



ZUT	36.6 Piscina	(piano attuativo approvato con DCC 70 del 29/11/2007)	3_5																
superficie territoriale (St)		m <sup>2</sup>	30.125																
superficie non computabile		m <sup>2</sup>	12.546																
superficie utile ai fini della attribuzione di capacità edificatoria		m <sup>2</sup>	17.579																
SUL max		m <sup>2</sup>	2.650																
SUL max art. 53		m <sup>2</sup>	0																
Residuo PRG previgente		m <sup>2</sup>																	
	<b>TOTALE SUL</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>2.650</b>																
altezza massima (Hmax)		m																	
numero di piani (np)			3																
rapporto di copertura (Rc)		%	40																
superficie permeabile minima (Sp)		%	35																
destinazione prevalente	residenziale																		
altre destinazioni	sportivo/ricreativa (piscina) con la trasferibilità integrale della SUL esistente nell'ambito fluviale																		
destinazioni non ammesse	non compatibili con la residenza																		
area di cessione		% min	60%																
	verde attrezzato - viabilità - area per attrezzature sportive (piscina)																		
area di cessione derivante da art. 53		m <sup>2</sup>	0																
interventi da realizzare	verde attrezzato - viabilità - demolizione manufatti in contrasto d'ambiente (all'atto del trasferimento della piscina)																		
altre indicazioni o prescrizioni per la fattibilità degli interventi	L'intervento deve essere eseguito nel rispetto delle normative sui pozzi per emungimento di acqua potabile, facendosi carico dell'eventuale individuazione di una nuova area per la ricollocazione. Il piano attuativo deve essere relativo all'intera ZUT con la localizzazione dell'area per lo spostamento della piscina (intervento che può essere eseguito in una fase successiva).																		
elementi che determinano la fattibilità degli interventi	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"><i>fattori geologia</i></td> <td style="width: 30%;">Alluvioni recenti</td> <td style="width: 30%;"><i>ambiti fluviali</i></td> <td style="width: 10%;">A-B</td> </tr> <tr> <td><i>fattori geomorfologia</i></td> <td>Arginatura lungo i corsi d'acqua</td> <td><i>pericolosità geologica</i></td> <td>Bassa</td> </tr> <tr> <td><i>fattori litotecnica</i></td> <td>A</td> <td><i>pericolosità idraulica</i></td> <td>Media</td> </tr> <tr> <td><i>fattori acclività</i></td> <td>&lt; del 10%</td> <td><i>pericolosità idraulica PAI</i></td> <td>PI2</td> </tr> </table>			<i>fattori geologia</i>	Alluvioni recenti	<i>ambiti fluviali</i>	A-B	<i>fattori geomorfologia</i>	Arginatura lungo i corsi d'acqua	<i>pericolosità geologica</i>	Bassa	<i>fattori litotecnica</i>	A	<i>pericolosità idraulica</i>	Media	<i>fattori acclività</i>	< del 10%	<i>pericolosità idraulica PAI</i>	PI2
<i>fattori geologia</i>	Alluvioni recenti	<i>ambiti fluviali</i>	A-B																
<i>fattori geomorfologia</i>	Arginatura lungo i corsi d'acqua	<i>pericolosità geologica</i>	Bassa																
<i>fattori litotecnica</i>	A	<i>pericolosità idraulica</i>	Media																
<i>fattori acclività</i>	< del 10%	<i>pericolosità idraulica PAI</i>	PI2																
fattibilità	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"><i>aree concentrazione volumetrica</i></td> <td style="width: 30%;">2</td> <td style="width: 30%;"><i>aree per il verde</i></td> <td style="width: 10%;">1</td> </tr> <tr> <td><i>viabilità di progetto</i></td> <td>2</td> <td><i>aree per servizi</i></td> <td>-</td> </tr> <tr> <td><i>aree per parcheggi pubblici</i></td> <td>-</td> <td><i>aree di pertinenza stradale</i></td> <td>1</td> </tr> </table>			<i>aree concentrazione volumetrica</i>	2	<i>aree per il verde</i>	1	<i>viabilità di progetto</i>	2	<i>aree per servizi</i>	-	<i>aree per parcheggi pubblici</i>	-	<i>aree di pertinenza stradale</i>	1				
<i>aree concentrazione volumetrica</i>	2	<i>aree per il verde</i>	1																
<i>viabilità di progetto</i>	2	<i>aree per servizi</i>	-																
<i>aree per parcheggi pubblici</i>	-	<i>aree di pertinenza stradale</i>	1																
note	Le classi di fattibilità assegnate sono conformi rispetto ai valori di pericolosità geologica mentre risultano inferiori rispetto a quelli di pericolosità idraulica assegnati. Le classi di fattibilità idraulica assegnate discendono dai risultati ottenuti nello studio idrologico-idraulico allegato al Regolamento Urbanistico, dal quale si deduce che le previsioni non sono suscettibili di rischio di allagamento per effetto diretto delle piene del fiume Arno mentre per quanto riguarda il Borro delle Ville, le verifiche idrauliche testimoniano superamenti spondali molto bassi che non arrivano ad interessare l'area d'intervento. L'assenza di rischio è testimoniata anche dalla classe di pericolosità PAI.																		

<b>ZUT</b>	<b>36.7 Lucheria 1</b>	<i>(piano attuativo approvato con DCC 54 del 29/10/2009)</i>	<b>6_1</b>																
superficie territoriale (St)		m <sup>2</sup>	9.767																
superficie non computabile		m <sup>2</sup>																	
superficie utile ai fini della attribuzione di capacità edificatoria		m <sup>2</sup>	9.767																
SUL max		m <sup>2</sup>	1.567																
SUL max art. 53		m <sup>2</sup>	0																
		<b>TOTALE SUL</b>	<b>m<sup>2</sup> 1.567</b>																
altezza massima (Hmax)		m																	
numero di piani (np)			2																
rapporto di copertura (Rc)		%	40																
superficie permeabile minima (Sp)		%	35																
destinazione prevalente	residenziale																		
altre destinazioni																			
destinazioni non ammesse	non compatibili con la residenza																		
area di cessione		% min	60%																
	verde sportivo - viabilità - parcheggi																		
area di cessione derivante da art. 53		m <sup>2</sup>	0																
interventi da realizzare	verde sportivo - viabilità - parcheggi																		
altre indicazioni o prescrizioni per la fattibilità degli interventi																			
elementi che determinano la fattibilità degli interventi	<table border="1"> <tbody> <tr> <td><i>fattori geologia</i></td> <td>Alluvioni recenti</td> <td><i>ambiti fluviali</i></td> <td>A1</td> </tr> <tr> <td><i>fattori geomorfologia</i></td> <td>Nessuno</td> <td><i>pericolosità geologica</i></td> <td>Bassa</td> </tr> <tr> <td><i>fattori litotecnica</i></td> <td>A</td> <td><i>pericolosità idraulica</i></td> <td>Media</td> </tr> <tr> <td><i>fattori acclività</i></td> <td>&lt; del 10%</td> <td><i>pericolosità idraulica PAI</i></td> <td>PI2</td> </tr> </tbody> </table>			<i>fattori geologia</i>	Alluvioni recenti	<i>ambiti fluviali</i>	A1	<i>fattori geomorfologia</i>	Nessuno	<i>pericolosità geologica</i>	Bassa	<i>fattori litotecnica</i>	A	<i>pericolosità idraulica</i>	Media	<i>fattori acclività</i>	< del 10%	<i>pericolosità idraulica PAI</i>	PI2
<i>fattori geologia</i>	Alluvioni recenti	<i>ambiti fluviali</i>	A1																
<i>fattori geomorfologia</i>	Nessuno	<i>pericolosità geologica</i>	Bassa																
<i>fattori litotecnica</i>	A	<i>pericolosità idraulica</i>	Media																
<i>fattori acclività</i>	< del 10%	<i>pericolosità idraulica PAI</i>	PI2																
fattibilità	<table border="1"> <tbody> <tr> <td><i>aree concentrazione volumetrica</i></td> <td>3</td> <td><i>aree per il verde</i></td> <td>3</td> </tr> <tr> <td><i>viabilità di progetto</i></td> <td>3</td> <td><i>aree per servizi</i></td> <td>-</td> </tr> <tr> <td><i>aree per parcheggi pubblici</i></td> <td>3</td> <td><i>aree di pertinenza stradale</i></td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>			<i>aree concentrazione volumetrica</i>	3	<i>aree per il verde</i>	3	<i>viabilità di progetto</i>	3	<i>aree per servizi</i>	-	<i>aree per parcheggi pubblici</i>	3	<i>aree di pertinenza stradale</i>	-				
<i>aree concentrazione volumetrica</i>	3	<i>aree per il verde</i>	3																
<i>viabilità di progetto</i>	3	<i>aree per servizi</i>	-																
<i>aree per parcheggi pubblici</i>	3	<i>aree di pertinenza stradale</i>	-																
note	<p>Per gli interventi previsti non si segnalano problemi di natura geologica e le classi di fattibilità attribuite risultano corrispondenti ai valori di pericolosità geologica. Dall'analisi della relazione idrologico-idraulica emergono invece lievi problemi di esondazione nelle aree di confluenza del Borro al Quercio con il fiume l'Arno. Come indicato nell'Allegato C "Quadro sinottico della sussistenza del rischio idraulico" il rigurgito indotto nel Borro al Quercio, da un evento duecentennale critico per il fiume Arno, causa esondazioni in destra e sinistra idrografica tra le sezioni QU-PS-05 e QU-PS-09. Questa circostanza impone alcuni rialzamenti arginali nel tratto suddetto. La fattibilità degli interventi resta quindi subordinata alla realizzazione delle opere strutturali previste.</p>																		

**ZUT**      **36.8 Lucheria 2**      *(piano attuativo approvato con DCC 46 del 29/09/2009)*      **6 2**

superficie territoriale (St)	m <sup>2</sup>	17.953
superficie non computabile	m <sup>2</sup>	1.765
superficie utile ai fini della attribuzione di capacità edificatoria	m <sup>2</sup>	16.188
SUL max	m <sup>2</sup>	2.428
SUL max art. 53	m <sup>2</sup>	1.214
<b>TOTALE SUL</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>3.642</b>

altezza massima (Hmax)	m	
numero di piani (np)		3
rapporto di copertura (Rc)	%	40
superficie permeabile minima (Sp)	%	35

destinazione prevalente

altre destinazioni

destinazioni non ammesse

area di cessione	% min	60%
<input style="width: 100%; height: 20px;" type="text" value="area per attrezzature collettive - verde attrezzato - viabilità - spazi pubblici pavimentati"/>		

area di cessione derivante da art. 53	m <sup>2</sup>	650
---------------------------------------	----------------	-----

interventi da realizzare

altre indicazioni o prescrizioni per la fattibilità degli interventi

elementi che determinano la fattibilità degli interventi

<i>fattori geologia</i>	Alluvioni recenti	<i>ambiti fluviali</i>	Nessuno
<i>fattori geomorfologia</i>	Nessuno	<i>pericolosità geologica</i>	Bassa
<i>fattori litotecnica</i>	A	<i>pericolosità idraulica</i>	Media
<i>fattori acclività</i>	< del 10%	<i>pericolosità idraulica PAI</i>	PI1

fattibilità

<i>aree concentrazione volumetrica</i>	3	<i>aree per il verde</i>	3
<i>viabilità di progetto</i>	3	<i>aree per servizi</i>	3
<i>aree per parcheggi pubblici</i>	-	<i>aree di pertinenza stradale</i>	3

note

Per gli interventi previsti non si segnalano problemi di natura geologica e le classi di fattibilità attribuite risultano corrispondenti ai valori di pericolosità geologica. Dall'analisi della relazione idrologico-idraulica emergono invece lievi problemi di esondazione nelle aree di confluenza del Borro al Quercio con il fiume l'Arno. Come indicato nell'Allegato C "Quadro sinottico della sussistenza del rischio idraulico" il rigurgito indotto nel Borro al Quercio, da un evento duecentennale critico per il fiume Arno, causa esondazioni in destra e sinistra idrografica tra le sezioni QU-PS-05 e QU-PS-09. Questa circostanza impone alcuni rialzamenti arginali nel tratto suddetto. La fattibilità degli interventi resta quindi subordinata alla realizzazione delle opere strutturali previste.

**ZUT 36.9 Croce del Papi**

**6 3**

superficie territoriale (St)		m <sup>2</sup>	31.675
superficie non computabile		m <sup>2</sup>	976
superficie utile ai fini della attribuzione di capacità edificatoria		m <sup>2</sup>	30.699
SUL max		m <sup>2</sup>	3.800

**Incrementi SUL**

Ricorso a concorso di progettazione	+10%	m <sup>2</sup>	380
Art. 53 (sulla SUL residenziale)	+ 50%	m <sup>2</sup>	1.710

**totale SUL ammissibile** 5.890

altezza massima (Hmax)		m	
numero di piani (np)			3
rapporto di copertura (Rc)		%	40
superficie permeabile minima (Sp)		%	35

destinazione prevalente

residenziale

altre destinazioni

commerciale, direzionale, funzioni diverse compatibili con la residenza (min 10%, max 20%)

destinazioni non ammesse

non compatibili con la residenza, non sono inoltre ammesse le medie strutture di vendita qualora, per localizzazione formino strutture aggregate

area di cessione % min 60%

verde attrezzato - parcheggi - viabilità

area di cessione derivante da art. 53 m<sup>2</sup> 850





















interventi da realizzare

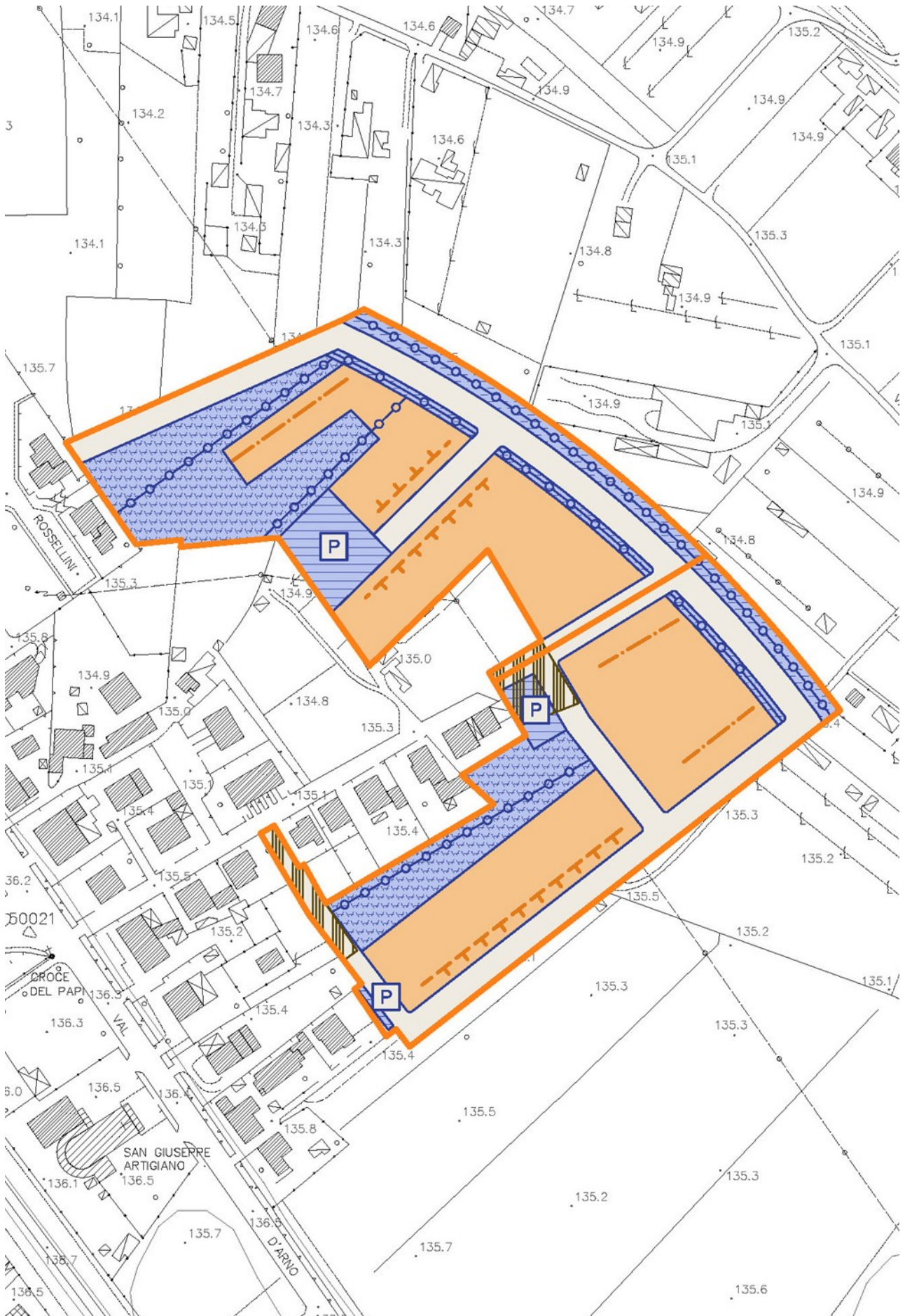
verde sportivo - viabilità - parcheggi

altre indicazioni o prescrizioni per gli interventi

Prevedere un collegamento pedonale con via Rossellini. Il comparto può essere attivato per stralci funzionali secondo le perimetrazioni indicate nella Disciplina del Suolo. In tale caso la strada di confine fra le subzone sarà attuata dal primo piano attuativo approvato ed i parametri saranno suddivisi proporzionalmente alla ST interessata (2.000 m<sup>2</sup> subcomparto nord e 1.800 m<sup>2</sup> subcomparto sud).

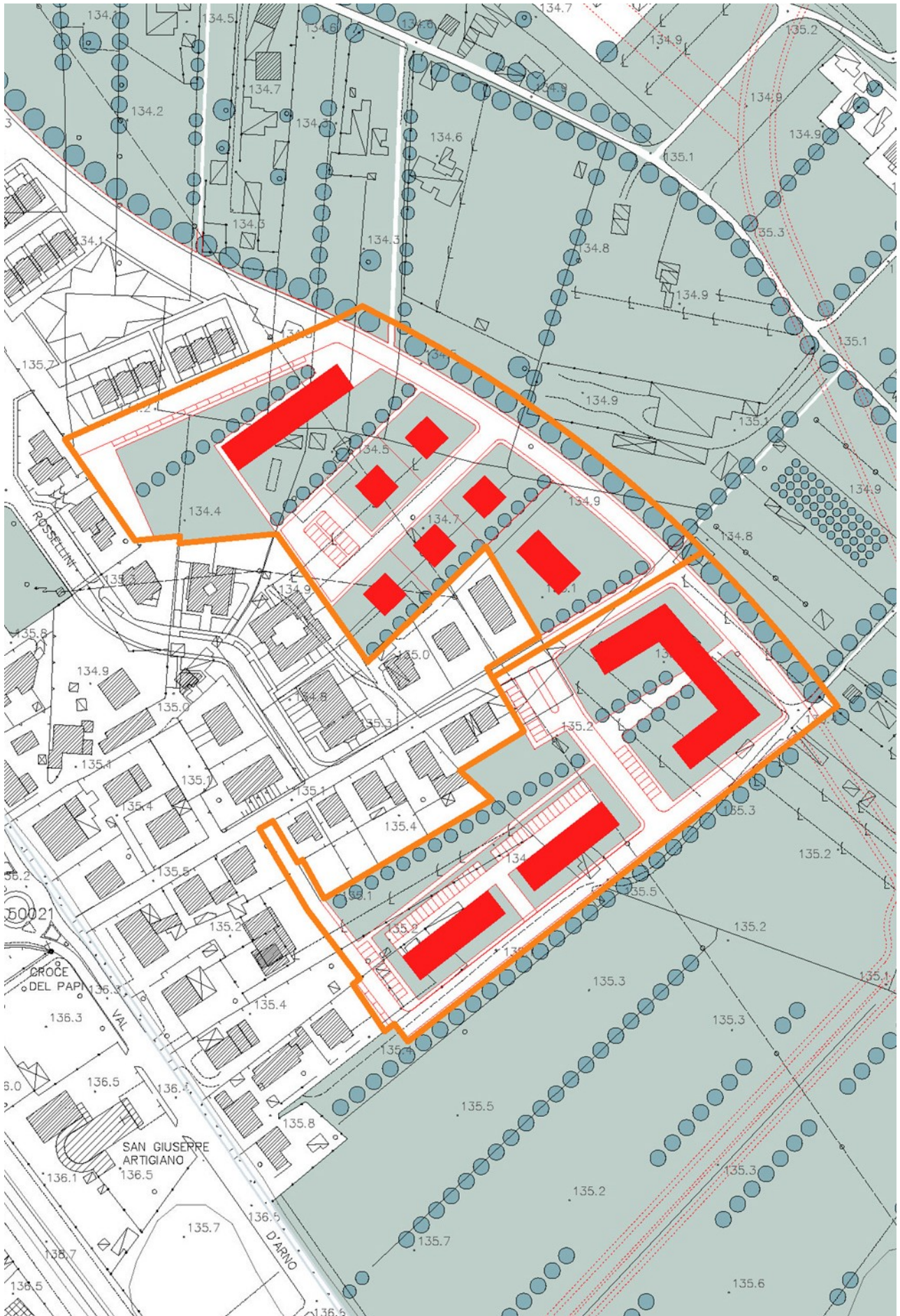
fattibilità degli interventi (vedi relazione di fattibilità)

<p>perimetro Zona Urbana di Traformazione </p> <p>area non computabile </p> <p>limite area sottoposta a vincolo ambito A1 </p> <p>limite area sottoposta a vincolo FFSS </p> <p>area di concentrazione volumetrica </p>	<p>allineamento edifici </p> <p>giacitura edifici </p> <p>localizzazione preferenziale aree per parcheggi non pubblici </p> <p>localizzazione preferenziale per spazi verdi di uso pubblico </p> <p>andamenti preferenziali per la viabilità secondaria </p>	<p>area di cessione </p> <p>aree per spazi pubblici pavimentati </p> <p>aree per parcheggi pubblici </p> <p>aree per servizi </p> <p>aree per il verde pubblico attrezzato </p>	<p>aree per verde pubblico sportivo </p> <p>aree verdi di valenza ecologica </p> <p>fascia di pertinenza stradale </p> <p>alberatura a filari </p> <p>percorsi pedonali e ciclabili </p>
--	---	--	---



Schema grafico di indirizzo progettuale ZUT6\_3





Simulazione progettuale ZUT6\_3

<b>ZUT</b>	<b>36.11 La Gruccia</b>	<i>(piano attuativo approvato con DCC 60 del 25/09/2007)</i>	<b>6 5</b>																
superficie territoriale (St)		m <sup>2</sup>	26.943																
superficie non computabile		m <sup>2</sup>	4.890																
superficie utile ai fini della attribuzione di capacità edificatoria		m <sup>2</sup>	22.053																
SUL max		m <sup>2</sup>	3.340																
SUL max art. 53		m <sup>2</sup>																	
<b>TOTALE SUL</b>		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>3.340</b>																
altezza massima (Hmax)		m																	
numero di piani (np)			3																
rapporto di copertura (Rc)		%	40																
superficie permeabile minima (Sp)		%	35																
destinazione prevalente	ricettivo - terziario - servizi privati - parcheggi																		
altre destinazioni	residenziale (max 40%) e compatibili																		
destinazioni non ammesse	non compatibili con la residenza, grandi strutture di vendita, produttivo																		
area di cessione		% min	60%																
	verde attrezzato - viabilità - parcheggi - attrezzature di servizio alla persona																		
area di cessione derivante da art. 53		m <sup>2</sup>	0																
interventi da realizzare	verde attrezzato - viabilità - parcheggi																		
altre indicazioni o prescrizioni per la fattibilità degli interventi	Prevedere percorso pedonale di collegamento alla stazione metropolitana.																		
elementi che determinano la fattibilità degli interventi	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"><i>fattori geologia</i></td> <td style="width: 20%;">Alluvioni recenti</td> <td style="width: 30%;"><i>ambiti fluviali</i></td> <td style="width: 20%;">A1</td> </tr> <tr> <td><i>fattori geomorfologia</i></td> <td>Arginatura lungo i corsi d'acqua</td> <td><i>pericolosità geologica</i></td> <td>Bassa</td> </tr> <tr> <td><i>fattori litotecnica</i></td> <td>A</td> <td><i>pericolosità idraulica</i></td> <td>Media</td> </tr> <tr> <td><i>fattori acclività</i></td> <td>&lt; del 10%</td> <td><i>pericolosità idraulica PAI</i></td> <td>PI1-PI2</td> </tr> </table>			<i>fattori geologia</i>	Alluvioni recenti	<i>ambiti fluviali</i>	A1	<i>fattori geomorfologia</i>	Arginatura lungo i corsi d'acqua	<i>pericolosità geologica</i>	Bassa	<i>fattori litotecnica</i>	A	<i>pericolosità idraulica</i>	Media	<i>fattori acclività</i>	< del 10%	<i>pericolosità idraulica PAI</i>	PI1-PI2
<i>fattori geologia</i>	Alluvioni recenti	<i>ambiti fluviali</i>	A1																
<i>fattori geomorfologia</i>	Arginatura lungo i corsi d'acqua	<i>pericolosità geologica</i>	Bassa																
<i>fattori litotecnica</i>	A	<i>pericolosità idraulica</i>	Media																
<i>fattori acclività</i>	< del 10%	<i>pericolosità idraulica PAI</i>	PI1-PI2																
fattibilità	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"><i>aree concentrazione volumetrica</i></td> <td style="width: 20%;">2</td> <td style="width: 30%;"><i>aree per il verde</i></td> <td style="width: 20%;">1 - 2</td> </tr> <tr> <td><i>viabilità di progetto</i></td> <td>2</td> <td><i>aree per servizi</i></td> <td>2</td> </tr> <tr> <td><i>aree per parcheggi pubblici</i></td> <td>2</td> <td><i>aree di pertinenza stradale</i></td> <td>1</td> </tr> </table>			<i>aree concentrazione volumetrica</i>	2	<i>aree per il verde</i>	1 - 2	<i>viabilità di progetto</i>	2	<i>aree per servizi</i>	2	<i>aree per parcheggi pubblici</i>	2	<i>aree di pertinenza stradale</i>	1				
<i>aree concentrazione volumetrica</i>	2	<i>aree per il verde</i>	1 - 2																
<i>viabilità di progetto</i>	2	<i>aree per servizi</i>	2																
<i>aree per parcheggi pubblici</i>	2	<i>aree di pertinenza stradale</i>	1																
note	Le classi di fattibilità assegnate sono conformi rispetto ai valori di pericolosità geologica mentre risultano inferiori rispetto a quelli di pericolosità idraulica assegnati. Le classi di fattibilità attribuite derivano dallo studio idrologico-idraulico dal quale emerge che tali aree non sono suscettibili di rischio di allagamento per esondazione del Borro al Quercio.																		

<b>ZUT</b>	<b>36.12 Fondali</b>	<i>(piano attuativo approvato con DCC 48 del 29/09/2009)</i>	<b>7 1</b>																
superficie territoriale (St)		m <sup>2</sup>	56.819																
superficie non computabile		m <sup>2</sup>	7.030																
superficie utile ai fini della attribuzione di capacità edificatoria		m <sup>2</sup>	49.789																
SUL max		m <sup>2</sup>	14.200																
SUL max art. 53		m <sup>2</sup>																	
	<b>TOTALE SUL</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>14.200</b>																
altezza massima (Hmax)		m																	
numero di piani (np)			4																
rapporto di copertura (Rc)		%	40																
superficie permeabile minima (Sp)		%	35																
destinazione prevalente	residenziale																		
altre destinazioni	Commerciale 450 mq. Per il Bricchettificio interventi di recupero per funzioni di interesse generale: turistico-ricettivo, direzionale, funzioni di servizio, cultura e spettacolo. Destinazioni di tipo commerciale sono ammesse relativamente alla sola categoria Ca (attività di vicinato).																		
destinazioni non ammesse	non compatibili con la residenza, produttivo e grandi strutture di vendita																		
area di cessione		% min	60%																
	viabilità - parcheggi - verde attrezzato - pista ciclabile																		
area di cessione derivante da art. 53		m <sup>2</sup>	0																
interventi da realizzare	viabilità - parcheggi - verde attrezzato - pista ciclabile																		
altre indicazioni o prescrizioni per la fattibilità degli interventi	Il piano attuativo dovrà interessare anche l'area del Bricchettificio, prevedendo la sistemazione degli spazi pubblici e di parcheggio di pertinenza della struttura.																		
elementi che determinano la fattibilità degli interventi	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"><i>fattori geologia</i></td> <td style="width: 30%;">Alluvioni recenti</td> <td style="width: 30%;"><i>ambiti fluviali</i></td> <td style="width: 10%;">A - B</td> </tr> <tr> <td><i>fattori geomorfologia</i></td> <td>Nessuno</td> <td><i>pericolosità geologica</i></td> <td>Bassa</td> </tr> <tr> <td><i>fattori litotecnica</i></td> <td>A</td> <td><i>pericolosità idraulica</i></td> <td>Media</td> </tr> <tr> <td><i>fattori acclività</i></td> <td>&lt; del 10%</td> <td><i>pericolosità idraulica PAI</i></td> <td>PI4-PI2</td> </tr> </table>			<i>fattori geologia</i>	Alluvioni recenti	<i>ambiti fluviali</i>	A - B	<i>fattori geomorfologia</i>	Nessuno	<i>pericolosità geologica</i>	Bassa	<i>fattori litotecnica</i>	A	<i>pericolosità idraulica</i>	Media	<i>fattori acclività</i>	< del 10%	<i>pericolosità idraulica PAI</i>	PI4-PI2
<i>fattori geologia</i>	Alluvioni recenti	<i>ambiti fluviali</i>	A - B																
<i>fattori geomorfologia</i>	Nessuno	<i>pericolosità geologica</i>	Bassa																
<i>fattori litotecnica</i>	A	<i>pericolosità idraulica</i>	Media																
<i>fattori acclività</i>	< del 10%	<i>pericolosità idraulica PAI</i>	PI4-PI2																
fattibilità	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;"><i>aree concentrazione volumetrica</i></td> <td style="width: 30%;">3</td> <td style="width: 30%;"><i>aree per il verde</i></td> <td style="width: 10%;">3</td> </tr> <tr> <td><i>viabilità di progetto</i></td> <td>3</td> <td><i>aree per servizi</i></td> <td>-</td> </tr> <tr> <td><i>aree per parcheggi pubblici</i></td> <td>3</td> <td><i>aree di pertinenza stradale</i></td> <td>3</td> </tr> </table>			<i>aree concentrazione volumetrica</i>	3	<i>aree per il verde</i>	3	<i>viabilità di progetto</i>	3	<i>aree per servizi</i>	-	<i>aree per parcheggi pubblici</i>	3	<i>aree di pertinenza stradale</i>	3				
<i>aree concentrazione volumetrica</i>	3	<i>aree per il verde</i>	3																
<i>viabilità di progetto</i>	3	<i>aree per servizi</i>	-																
<i>aree per parcheggi pubblici</i>	3	<i>aree di pertinenza stradale</i>	3																
note	Le classi di fattibilità assegnate sono conformi rispetto ai valori di pericolosità geologica ed idraulica assegnata. La classe PI4 PAI risulta estremamente marginale e non cartografabile. Essa interessa infatti solo il limite a valle delle aree verdi di valenza ecologica e delle aree con alberature a macchia. Come evidenziato nello studio idrologico idraulico è già possibile chiederne la deperimetrazione. Per quanto riguarda i potenziali fonti di esondazione del Torrente Vacchereccia si hanno situazioni di rischio nella zona individuata dalla sezione VA_PS_29, come indicato nell'allegato C dello studio idrologico- idraulico. Le trasformazioni rimangono quindi vincolate alla realizzazione degli interventi strutturali di riduzione del rischio idraulico.																		























**ZUT** 36.13 Cepparello

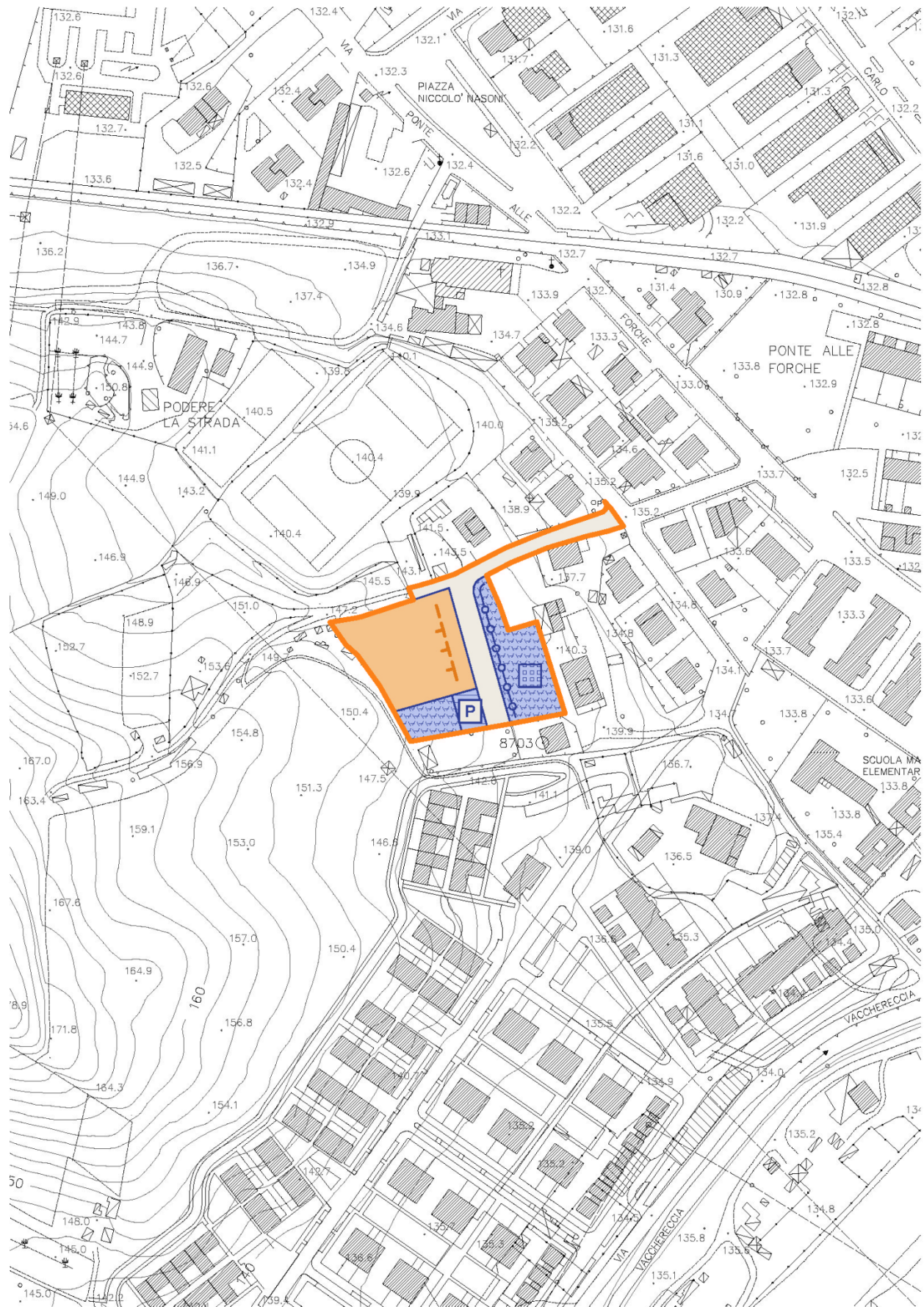
**7\_3**

superficie territoriale (St)	m <sup>2</sup>	5.298
superficie non computabile	m <sup>2</sup>	0
superficie utile ai fini della attribuzione di capacità edificatoria	m <sup>2</sup>	5.298
SUL max	m <sup>2</sup>	700

**Incrementi SUL**

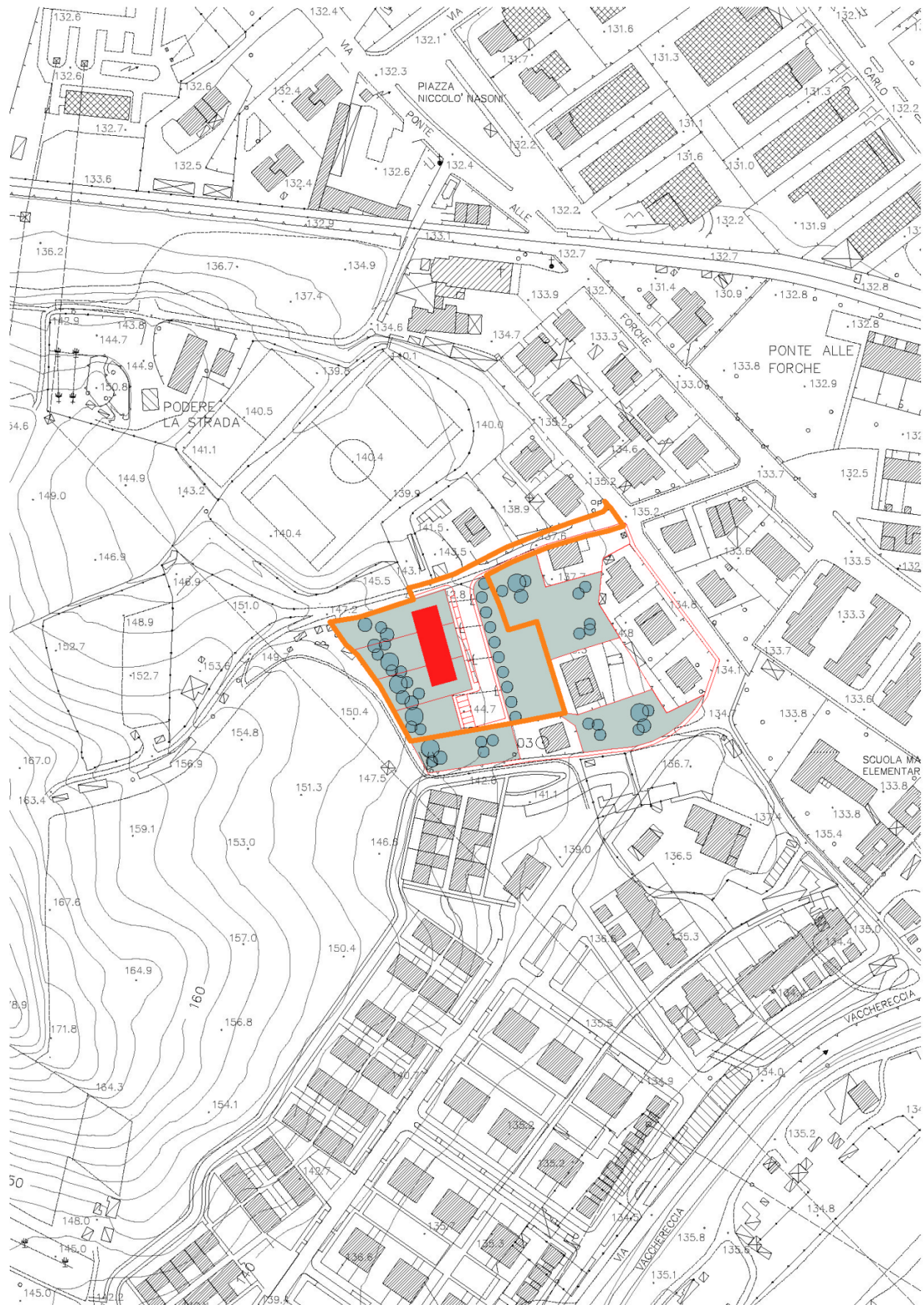
<b>totale SUL ammissibile</b>		<b>700</b>
altezza massima (Hmax)	m	
numero di piani (np)		3
rapporto di copertura (Rc)	%	40
superficie permeabile minima (Sp)	%	35
destinazione prevalente	<input type="text" value="residenziale"/>	
altre destinazioni	<input type="text"/>	
destinazioni non ammesse	<input type="text" value="non compatibili con la residenza"/>	
area di cessione	% min	60%
	<input type="text" value="viabilità - parcheggi - verde attrezzato"/>	
area di cessione derivante da art. 53	m <sup>2</sup>	0
interventi da realizzare	<input type="text" value="viabilità - parcheggi - verde attrezzato"/>	
altre indicazioni o prescrizioni per gli interventi	<input type="text"/>	
fattibilità degli interventi		

<p>perimetro Zona Urbana di Trasformazione </p> <p>area non computabile </p> <p>limite area sottoposta a vincolo ambito A1 </p> <p>limite area sottoposta a vincolo FFSS </p> <p>area di concentrazione volumetrica </p>	<p>allineamento edifici </p> <p>giacitura edifici </p> <p>localizzazione preferenziale aree per parcheggi non pubblici </p> <p>localizzazione preferenziale per spazi verdi di uso pubblico </p> <p>andamenti preferenziali per la viabilità secondaria </p>	<p><b>area di cessione</b> </p> <p>aree per spazi pubblici pavimentati </p> <p>aree per parcheggi pubblici </p> <p>aree per servizi </p> <p>aree per il verde pubblico attrezzato </p>	<p>aree per verde pubblico sportivo </p> <p>aree verdi di valenza ecologica </p> <p>fascia di pertinenza stradale </p> <p>alberatura a filari </p> <p>percorsi pedonali e ciclabili </p>
---	---	---	---



Schema grafico di indirizzo progettuale ZUT7\_3





Simulazione progettuale ZUT7\_3

ZUT	36.14 Cetinale	(piano attuativo approvato con DCC 9 del 06/03/2007)	7_4																
superficie territoriale (St)		m <sup>2</sup>	62.525																
superficie non computabile		m <sup>2</sup>	11.771																
superficie utile ai fini della attribuzione di capacità edificatoria		m <sup>2</sup>	50.754																
SUL max		m <sup>2</sup>	11.151																
SUL max art. 53		m <sup>2</sup>																	
<b>TOTALE SUL</b>		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>11.151</b>																
altezza massima (Hmax)		m																	
numero di piani (np)			3																
rapporto di copertura (Rc)		%	40																
superficie permeabile minima (Sp)		%	35																
destinazione prevalente	residenziale																		
altre destinazioni																			
destinazioni non ammesse	non compatibili con la residenza																		
area di cessione		% min	60%																
	viabilità - parcheggi - area edilizia residenziale pubblica (min 3.000 mq) - verde sportivo - verde attrezzato																		
area di cessione derivante da art. 53		m <sup>2</sup>	0																
interventi da realizzare	viabilità - parcheggi - verde sportivo - verde attrezzato																		
altre indicazioni o prescrizioni per la fattibilità degli interventi	Realizzazione pista ciclabile lungo il corso d'acqua. Nella SUL massima ammissibile sono compresi 1900 mq destinati ad edilizia residenziale pubblica o eseguita con finanziamenti pubblici. La viabilità presente nel comparto, realizzata da enti pubblici diversi dal soggetto attuatore, è da ritenersi viabilità comunale agli effetti del Codice della Strada e non sono previste fasce di rispetto stradale. L'esatto posizionamento dell'impianto sportivo, essendo progettato con progetto di opera pubblica, da altro soggetto, potrà variare a seguito delle precisazioni progettuali, senza che ciò costituisca variante al R.U. e fruire della viabilità e dei parcheggi pubblici previsti e realizzati nel comparto.																		
elementi che determinano la fattibilità degli interventi	<table border="1"> <tr> <td><i>fattori geologia</i></td> <td>Alluvioni recenti</td> <td><i>ambiti fluviali</i></td> <td>A1-B</td> </tr> <tr> <td><i>fattori geomorfologia</i></td> <td>Nessuno</td> <td><i>pericolosità geologica</i></td> <td>Bassa</td> </tr> <tr> <td><i>fattori litotecnica</i></td> <td>A</td> <td><i>pericolosità idraulica</i></td> <td>Media</td> </tr> <tr> <td><i>fattori acclività</i></td> <td>&lt; del 10%</td> <td><i>pericolosità idraulica PAI</i></td> <td>PI1</td> </tr> </table>			<i>fattori geologia</i>	Alluvioni recenti	<i>ambiti fluviali</i>	A1-B	<i>fattori geomorfologia</i>	Nessuno	<i>pericolosità geologica</i>	Bassa	<i>fattori litotecnica</i>	A	<i>pericolosità idraulica</i>	Media	<i>fattori acclività</i>	< del 10%	<i>pericolosità idraulica PAI</i>	PI1
<i>fattori geologia</i>	Alluvioni recenti	<i>ambiti fluviali</i>	A1-B																
<i>fattori geomorfologia</i>	Nessuno	<i>pericolosità geologica</i>	Bassa																
<i>fattori litotecnica</i>	A	<i>pericolosità idraulica</i>	Media																
<i>fattori acclività</i>	< del 10%	<i>pericolosità idraulica PAI</i>	PI1																
fattibilità	<table border="1"> <tr> <td><i>aree concentrazione volumetrica</i></td> <td>3</td> <td><i>aree per il verde</i></td> <td>2-3</td> </tr> <tr> <td><i>viabilità di progetto</i></td> <td>3</td> <td><i>aree per servizi</i></td> <td>3</td> </tr> <tr> <td><i>aree per parcheggi pubblici</i></td> <td>3</td> <td><i>aree di pertinenza stradale</i></td> <td>3</td> </tr> </table>			<i>aree concentrazione volumetrica</i>	3	<i>aree per il verde</i>	2-3	<i>viabilità di progetto</i>	3	<i>aree per servizi</i>	3	<i>aree per parcheggi pubblici</i>	3	<i>aree di pertinenza stradale</i>	3				
<i>aree concentrazione volumetrica</i>	3	<i>aree per il verde</i>	2-3																
<i>viabilità di progetto</i>	3	<i>aree per servizi</i>	3																
<i>aree per parcheggi pubblici</i>	3	<i>aree di pertinenza stradale</i>	3																
note	Le classi di fattibilità assegnate sono conformi rispetto ai valori di pericolosità geologica ed idraulica assegnata. Per quanto riguarda i potenziali fonti di esondazione del Torrente Vacchereccia si hanno situazioni di rischio in varie, come indicato nell'allegato C dello studio idrologico- idraulico. Le trasformazioni rimangono quindi vincolate alla realizzazione degli interventi strutturali di riduzione del rischio idraulico, in particolare alla ricalibratura dell'alveo ed alla realizzazione di nuove arginature.																		

<b>ZUT</b>		<b>36.15 Vetri Vecchi</b>	<i>(piano attuativo approvato con DCC 50 del 29/09/2009)</i>	<b>8_1</b>																
superficie territoriale (St)			m <sup>2</sup>	7.659																
superficie non computabile			m <sup>2</sup>	0																
superficie utile ai fini della attribuzione di capacità edificatoria			m <sup>2</sup>	7.659																
SUL max			m <sup>2</sup>	1.163																
SUL max art. 53			m <sup>2</sup>																	
<b>TOTALE SUL</b>			<b>m<sup>2</sup></b>	<b>1.163</b>																
altezza massima (Hmax)			m																	
numero di piani (np)				3																
rapporto di copertura (Rc)			%	40																
superficie permeabile minima (Sp)			%	35																
destinazione prevalente	residenziale																			
altre destinazioni																				
destinazioni non ammesse	non compatibili con la residenza																			
area di cessione			% min	60%																
	viabilità - parcheggi - verde attrezzato																			
area di cessione derivante da art. 53			m <sup>2</sup>	0																
interventi da realizzare	viabilità - parcheggi - verde attrezzato																			
altre indicazioni o prescrizioni per la fattibilità degli interventi	Il piano attuativo dovrà porre particolare attenzione nel disegno dell'accesso al Parco della Ciulla																			
elementi che determinano la fattibilità degli interventi	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td><i>fattori geologia</i></td> <td>Limi di Terranuova</td> <td><i>ambiti fluviali</i></td> <td>B</td> </tr> <tr> <td><i>fattori geomorfologia</i></td> <td>Nessuno</td> <td><i>pericolosità geologica</i></td> <td>Bassa - Media</td> </tr> <tr> <td><i>fattori litotecnica</i></td> <td>C</td> <td><i>pericolosità idraulica</i></td> <td>Media - Alta</td> </tr> <tr> <td><i>fattori acclività</i></td> <td>Compresa tra il 15% ed il 25%</td> <td><i>pericolosità idraulica PAI</i></td> <td></td> </tr> </table>				<i>fattori geologia</i>	Limi di Terranuova	<i>ambiti fluviali</i>	B	<i>fattori geomorfologia</i>	Nessuno	<i>pericolosità geologica</i>	Bassa - Media	<i>fattori litotecnica</i>	C	<i>pericolosità idraulica</i>	Media - Alta	<i>fattori acclività</i>	Compresa tra il 15% ed il 25%	<i>pericolosità idraulica PAI</i>	
<i>fattori geologia</i>	Limi di Terranuova	<i>ambiti fluviali</i>	B																	
<i>fattori geomorfologia</i>	Nessuno	<i>pericolosità geologica</i>	Bassa - Media																	
<i>fattori litotecnica</i>	C	<i>pericolosità idraulica</i>	Media - Alta																	
<i>fattori acclività</i>	Compresa tra il 15% ed il 25%	<i>pericolosità idraulica PAI</i>																		
fattibilità	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td><i>aree concentrazione volumetrica</i></td> <td>3</td> <td><i>aree per il verde</i></td> <td>1</td> </tr> <tr> <td><i>viabilità di progetto</i></td> <td>3</td> <td><i>aree per servizi</i></td> <td>-</td> </tr> <tr> <td><i>aree per parcheggi pubblici</i></td> <td>-</td> <td><i>aree di pertinenza stradale</i></td> <td>3</td> </tr> </table>				<i>aree concentrazione volumetrica</i>	3	<i>aree per il verde</i>	1	<i>viabilità di progetto</i>	3	<i>aree per servizi</i>	-	<i>aree per parcheggi pubblici</i>	-	<i>aree di pertinenza stradale</i>	3				
<i>aree concentrazione volumetrica</i>	3	<i>aree per il verde</i>	1																	
<i>viabilità di progetto</i>	3	<i>aree per servizi</i>	-																	
<i>aree per parcheggi pubblici</i>	-	<i>aree di pertinenza stradale</i>	3																	
note	I valori di fattibilità sono conformi rispetto ai valori di pericolosità geologica mentre risultano inferiori rispetto alle pericolosità idrauliche assegnate. Dall'analisi della carta delle aree allagate emergono infatti problemi di ristagno e/o esondazione in particolare nelle aree di confluenza tra il Borro della Madonna ed il Borro Barulli. Le previsioni sono quindi subordinate alla realizzazione delle opere strutturali previste per la riduzione del rischio di esondazione per il borro della Madonna.																			

**ZUT 36.16 Ghiacciaia**

**8\_2**

superficie territoriale (St)		m <sup>2</sup>	3.125
superficie non computabile		m <sup>2</sup>	0
superficie utile ai fini della attribuzione di capacità edificatoria		m <sup>2</sup>	3.125
SUL max		m <sup>2</sup>	550

**Incrementi SUL**

Ricorso a concorso di progettazione	+10%	m <sup>2</sup>	55
<b>totale SUL ammissibile</b>			<b>605</b>

altezza massima (Hmax)		m	
numero di piani (np)			3
rapporto di copertura (Rc)		%	40
superficie permeabile minima (Sp)		%	35

destinazione prevalente

altre destinazioni

destinazioni non ammesse





















area di cessione % min 60%

area di cessione derivante da art. 53 m<sup>2</sup> 0

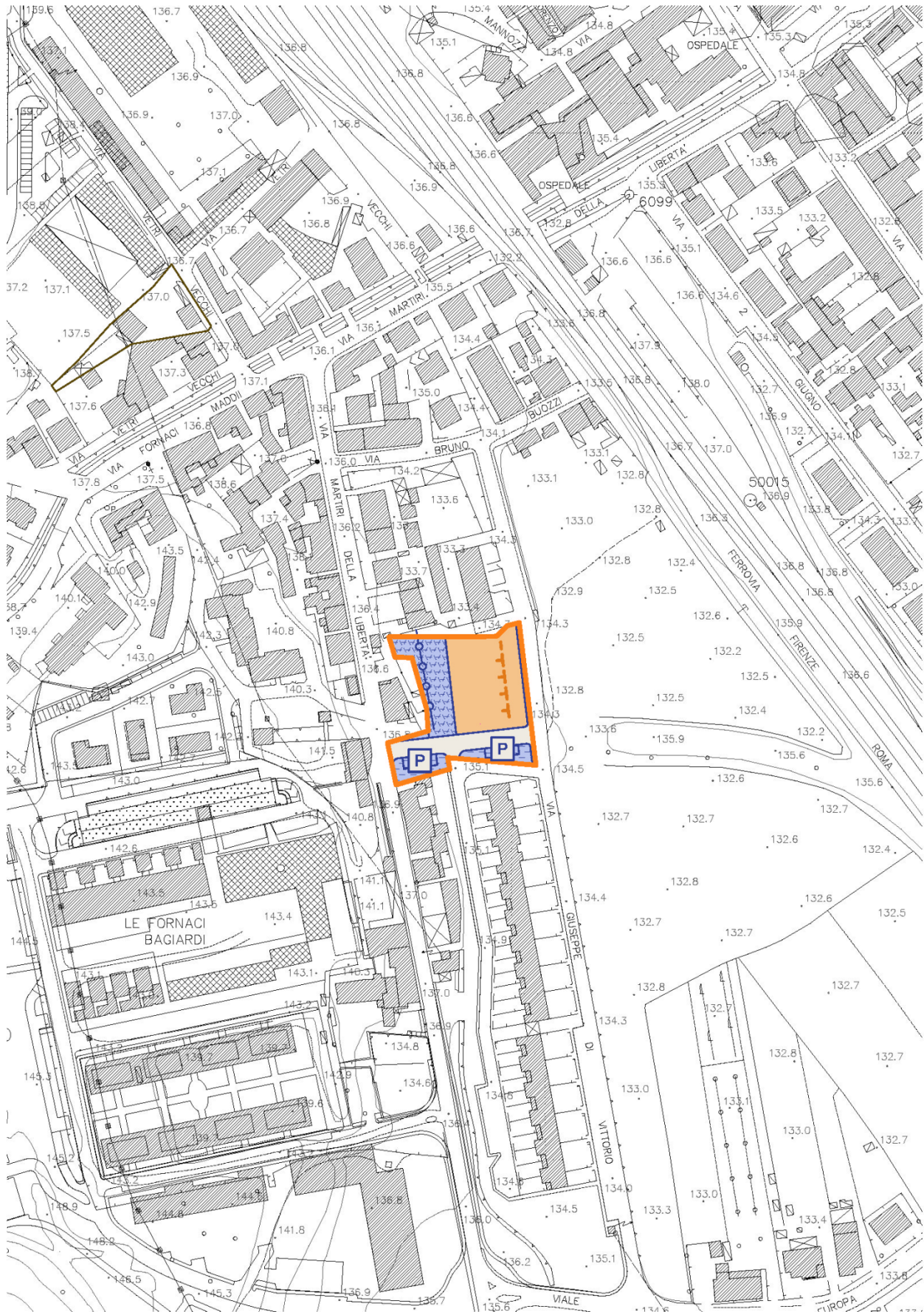
interventi da realizzare

altre indicazioni o prescrizioni per gli interventi

fattibilità degli interventi (vedi relazione di fattibilità)

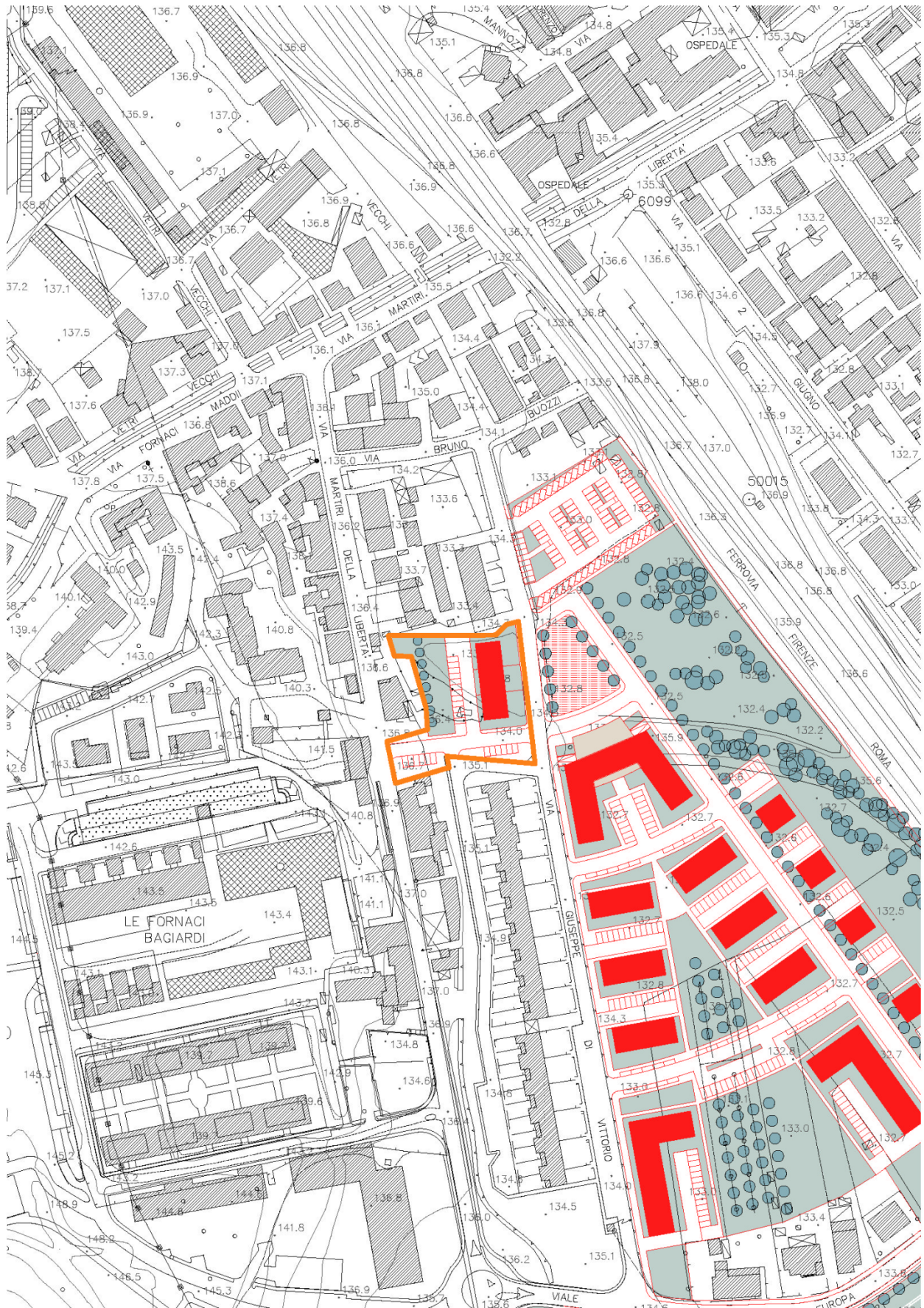
perimetro Zona Urbana di Traformazione 	allineamento edifici 	area di cessione 	aree per verde pubblico sportivo 
area non computabile 	giacitura edifici 	aree per spazi pubblici pavimentati 	aree verdi di valenza ecologica 
limite area sottoposta a vincolo ambito A1 	localizzazione preferenziale aree per parcheggi non pubblici 	aree per parcheggi pubblici 	fascia di pertinenza stradale 
limite area sottoposta a vincolo FFSS 	localizzazione preferenziale per spazi verdi di uso pubblico 	aree per servizi 	alberatura a filari 
area di concentrazione volumetrica 	andamenti preferenziali per la viabilità secondaria 	aree per il verde pubblico attrezzato 	percorsi pedonali e ciclabili 





Schema grafico di indirizzo progettuale ZUT8\_2





Simulazione progettuale ZUT8\_2



**ZUT 36.17 Fornaci**

**8\_3**

superficie territoriale (St)		m <sup>2</sup>	54.132
superficie non computabile		m <sup>2</sup>	.604
superficie utile ai fini della attribuzione di capacità edificatoria		m <sup>2</sup>	53.528
SUL max		m <sup>2</sup>	8.800

**Incrementi SUL**

Ricorso a concorso di progettazione	+ 10%	m <sup>2</sup>	880
Art. 53 (sulla SUL residenziale)	+ 50%	m <sup>2</sup>	3.960

**totale SUL ammissibile** 13.640

altezza massima (Hmax)		m	
numero di piani (np)			3
rapporto di copertura (Rc)		%	40
superficie permeabile minima (Sp)		%	35

**destinazione prevalente**

residenziale

**altre destinazioni**

commerciale (min 10%), direzionale, funzioni diverse compatibili con la residenza (max 20%)

**destinazioni non ammesse**

tutte quelle non compatibili con la residenza e le Grandi Strutture di Vendita

area di cessione % min 60%

viabilità - parcheggi - spazi pubblici pavimentati - verde attrezzato - area per attrezzature (palestra)





















area di cessione derivante da art. 53 m<sup>2</sup> 1.600

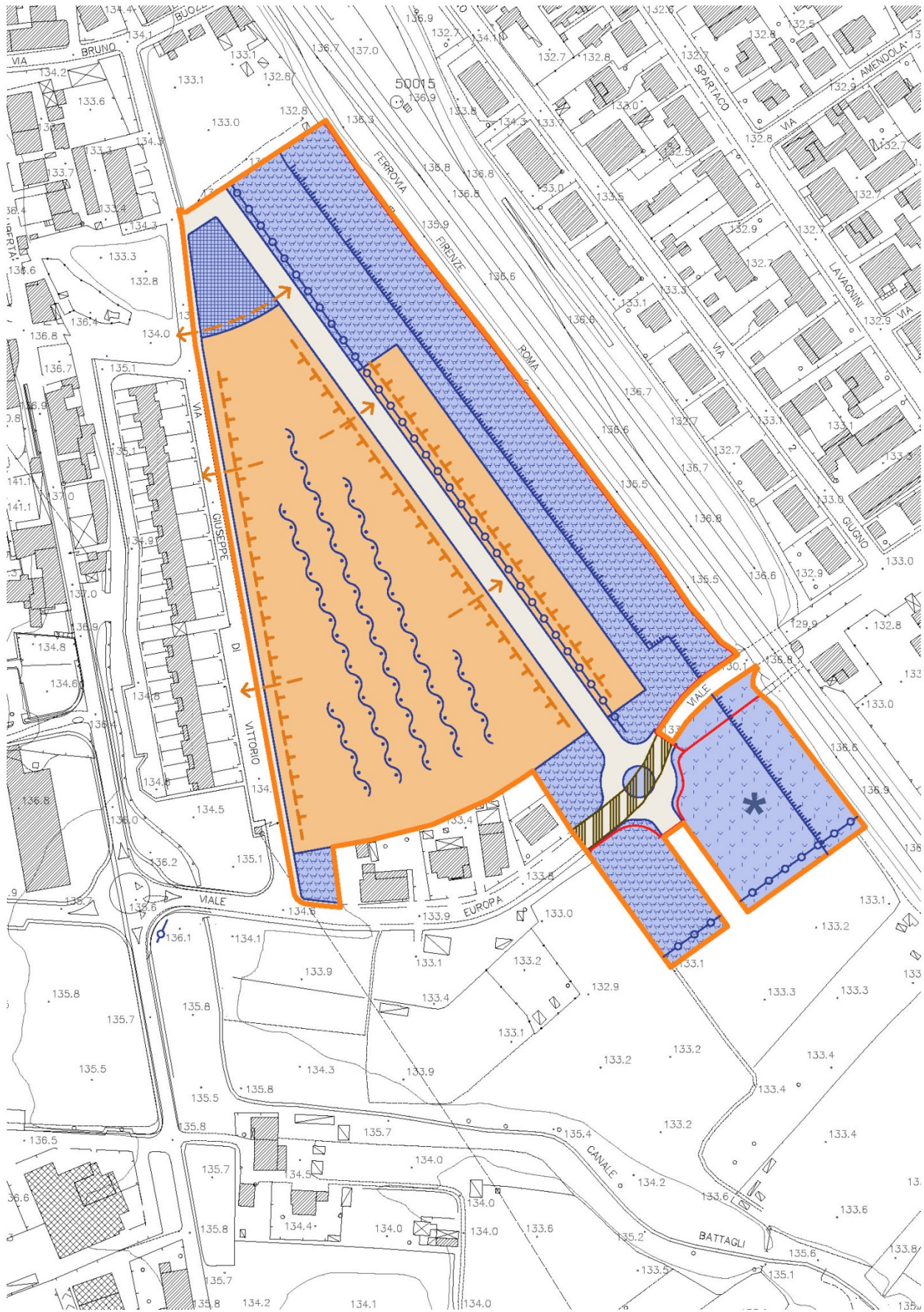
**interventi da realizzare**

viabilità - parcheggi - spazi pubblici pavimentati - verde attrezzato

**altre indicazioni o prescrizioni per gli interventi**

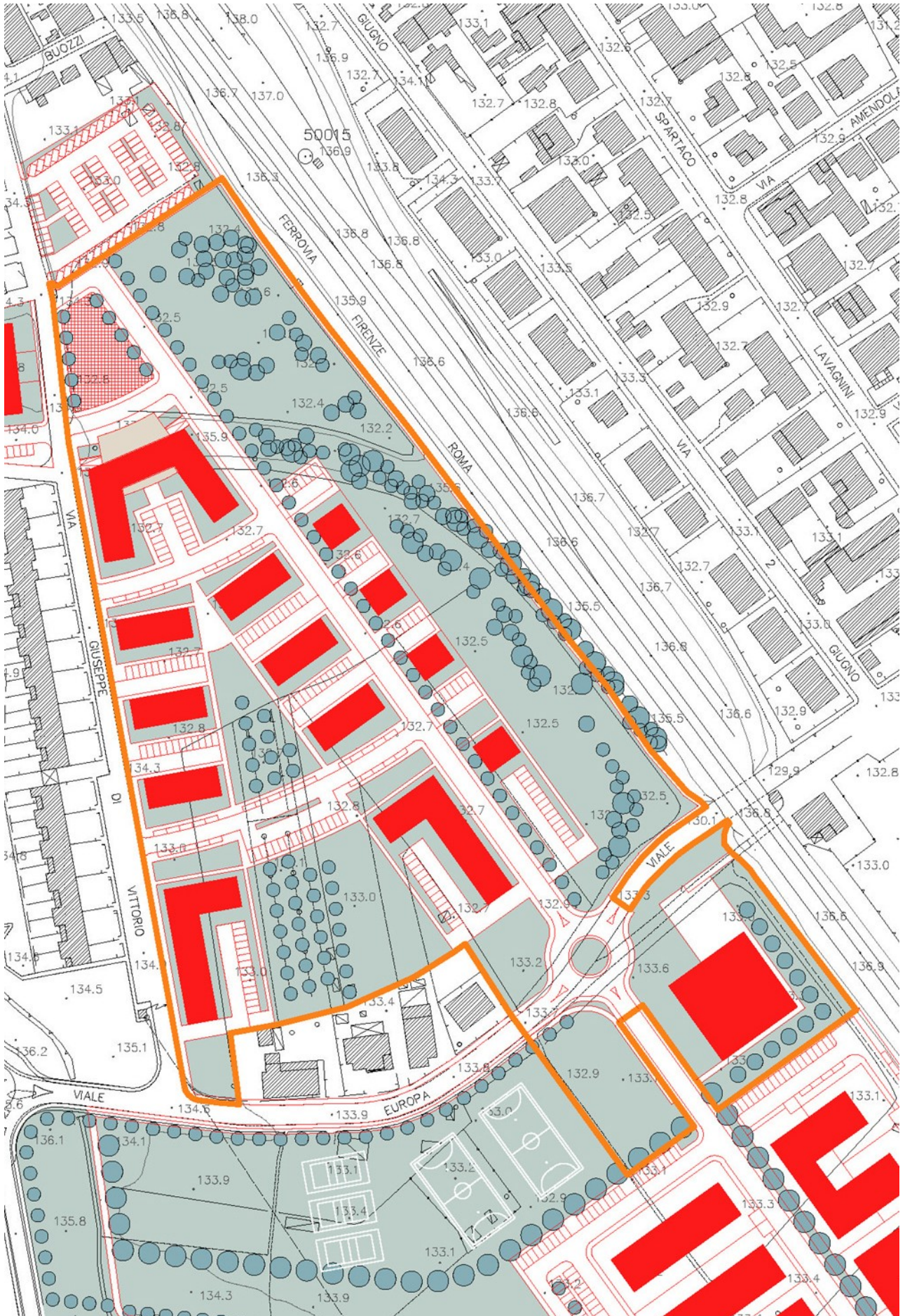
**fattibilità degli interventi (vedi relazione di fattibilità)**

perimetro Zona Urbana di Trasformazione 	allineamento edifici 	area di cessione 	aree per verde pubblico sportivo 
area non computabile 	giacitura edifici 	aree per spazi pubblici pavimentati 	aree verdi di valenza ecologica 
limite area sottoposta a vincolo ambito A1 	localizzazione preferenziale aree per parcheggi non pubblici 	aree per parcheggi pubblici 	fascia di pertinenza stradale 
limite area sottoposta a vincolo FFSS 	localizzazione preferenziale per spazi verdi di uso pubblico 	aree per servizi 	alberatura a filari 
area di concentrazione volumetrica 	andamenti preferenziali per la viabilità secondaria 	aree per il verde pubblico attrezzato 	percorsi pedonali e ciclabili 



Schema grafico di indirizzo progettuale ZUT8\_3





Simulazione progettuale ZUT8\_3





**ZUT 36.18 Battagli**

**8 4**

superficie territoriale (St)		m <sup>2</sup>	68.262
superficie non computabile		m <sup>2</sup>	
superficie utile ai fini della attribuzione di capacità edificatoria		m <sup>2</sup>	68.262
SUL max		m <sup>2</sup>	11.300

**Incrementi SUL**

Ricorso a concorso di progettazione	+ 10%	m <sup>2</sup>	1.130
-------------------------------------	-------	----------------	-------

**totale SUL ammissibile 12.430**

altezza massima (Hmax)		m	10
numero di piani (np)			3
rapporto di copertura (Rc)		%	50
superficie permeabile minima (Sp)		%	25

destinazione prevalente

produttivo

altre destinazioni

commerciale (max 20%); residenziale (max 10%); terziario

destinazioni non ammesse

grandi strutture di vendita (anche se computate in forma aggregata)

area di cessione % min 60%

viabilità - parcheggi - verde attrezzato - verde sportivo - area per centro servizi





















area di cessione derivante da art. 53 m<sup>2</sup> 0

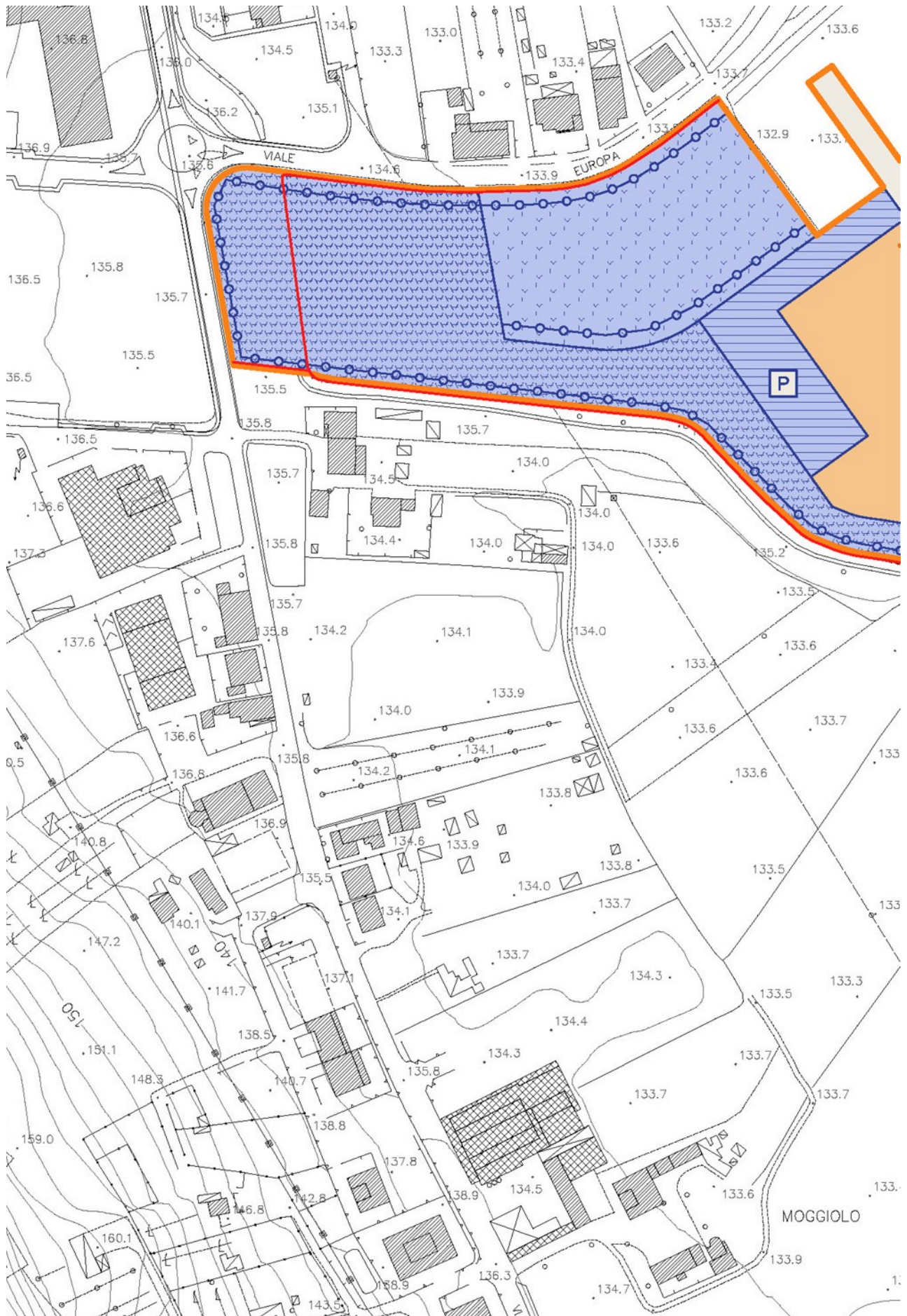
interventi da realizzare

viabilità - parcheggi - verde attrezzato - verde sportivo - mercato ortofrutticolo

altre indicazioni o prescrizioni per gli interventi

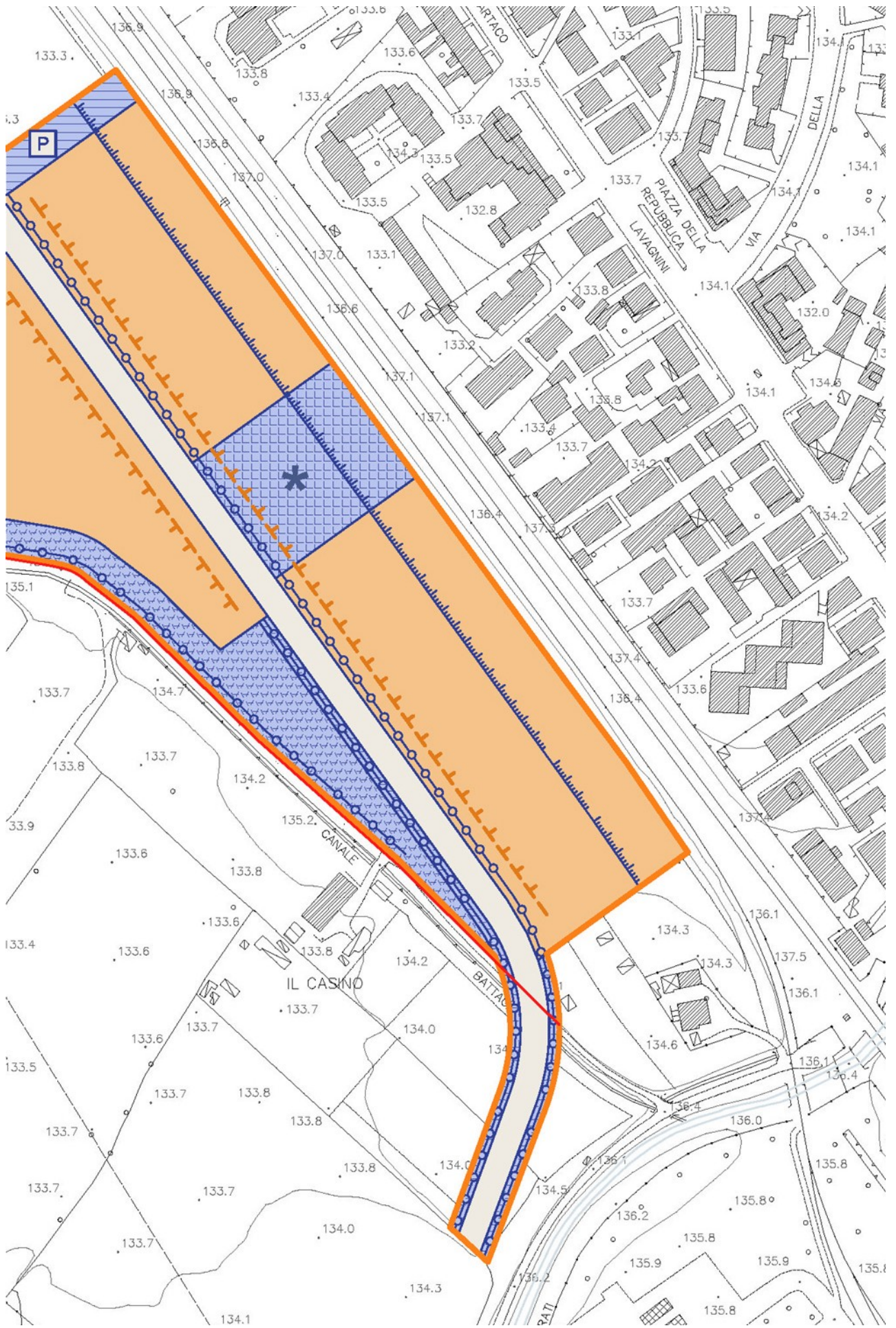
fattibilità degli interventi

<p>perimetro Zona Urbana di Trasformazione </p> <p>area non computabile </p> <p>limite area sottoposta a vincolo ambito A1 </p> <p>limite area sottoposta a vincolo FFSS </p> <p>area di concentrazione volumetrica </p>	<p>allineamento edifici </p> <p>giacitura edifici </p> <p>localizzazione preferenziale aree per parcheggi non pubblici </p> <p>localizzazione preferenziale per spazi verdi di uso pubblico </p> <p>andamenti preferenziali per la viabilità secondaria </p>	<p>area di cessione </p> <p>aree per spazi pubblici pavimentati </p> <p>aree per parcheggi pubblici </p> <p>aree per servizi </p> <p>aree per il verde pubblico attrezzato </p>	<p>aree per verde pubblico sportivo </p> <p>aree verdi di valenza ecologica </p> <p>fascia di pertinenza stradale </p> <p>alberatura a filari </p> <p>percorsi pedonali e ciclabili </p>
---	---	--	---

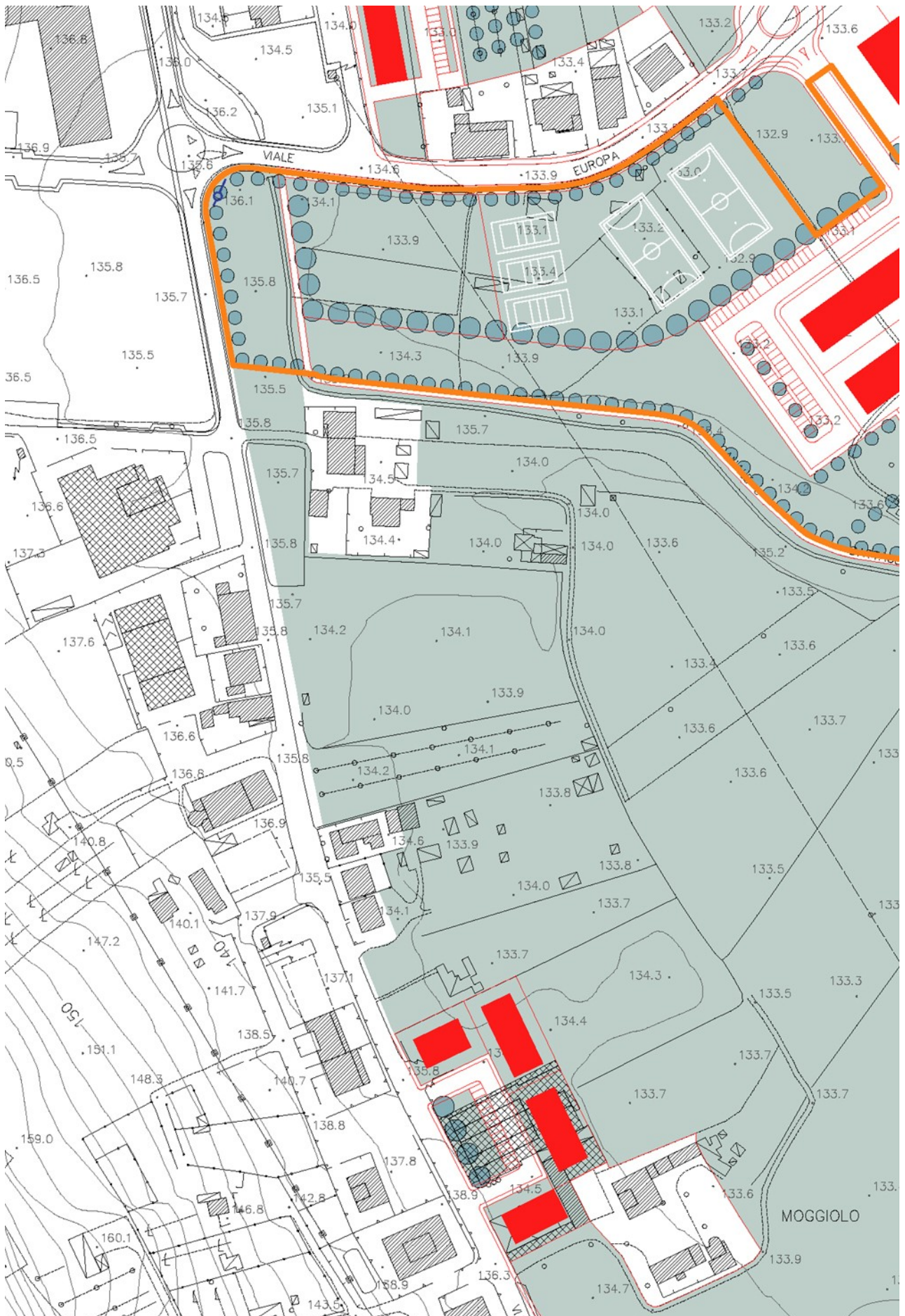


Schema grafico di indirizzo progettuale ZUT8\_4



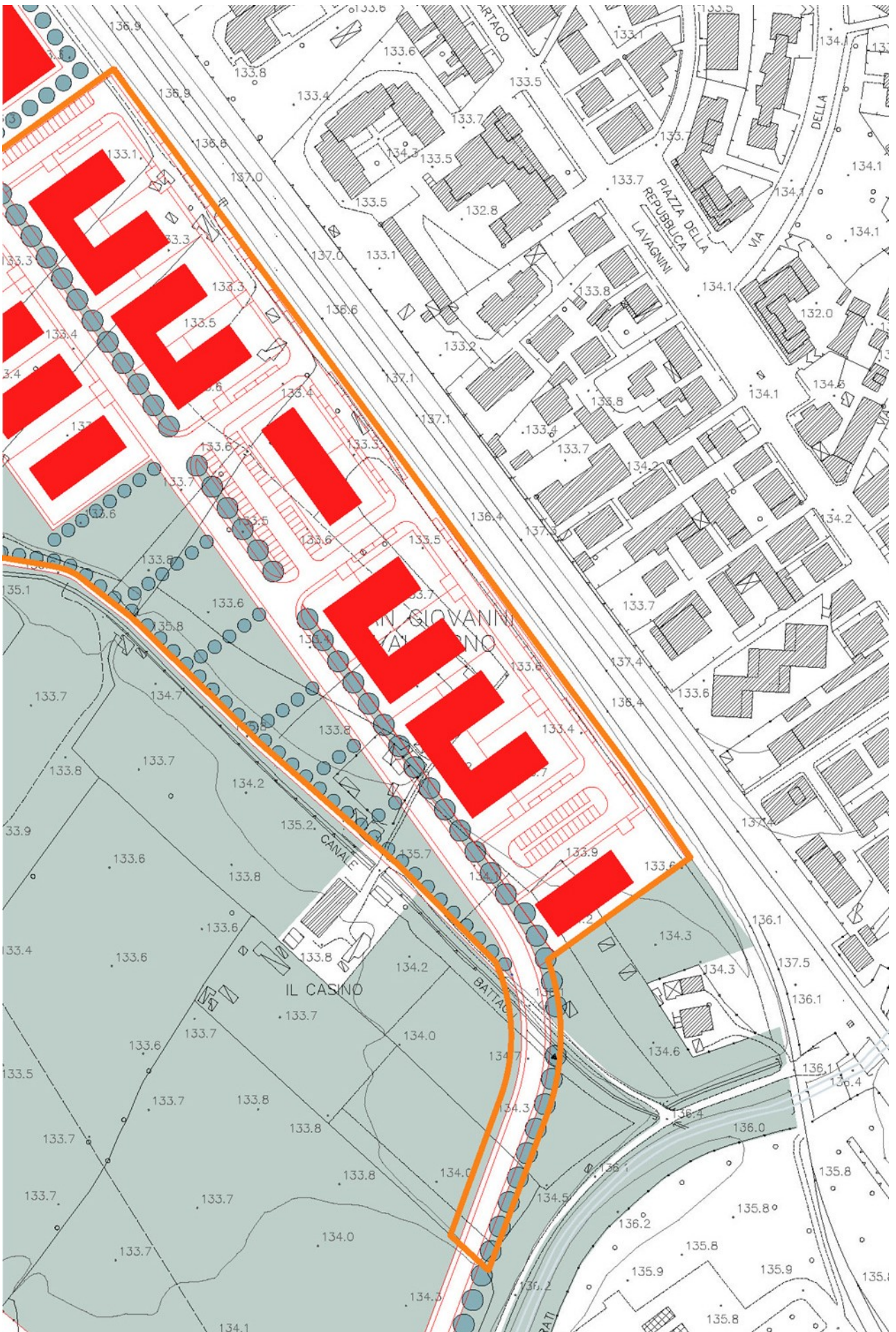






Simulazione progettuale ZUT8\_4





<b>ZUT</b>	<b>36.19 Lago</b>	<i>(piano attuativo approvato con DCC 59 del 25/09/2007)</i>		<b>8_5</b>																
superficie territoriale (St)		m <sup>2</sup>		48.010																
superficie non computabile		m <sup>2</sup>		10.694																
superficie utile ai fini della attribuzione di capacità edificatoria		m <sup>2</sup>		37.316																
SUL max		m <sup>2</sup>		3.732																
SUL max art. 53		m <sup>2</sup>																		
		<b>TOTALE SUL</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>3.732</b>																
altezza massima (Hmax)		m																		
numero di piani (np)				3-4																
rapporto di copertura (Rc)		%		40																
superficie permeabile minima (Sp)		%		35																
destinazione prevalente	residenziale																			
altre destinazioni	ristoro/ricreativa (min 250 mq)																			
destinazioni non ammesse	non compatibili con la residenza																			
area di cessione		% min		60%																
	viabilità - parcheggi - verde attrezzato - verde sportivo																			
area di cessione derivante da art. 53		m <sup>2</sup>		0																
interventi da realizzare	viabilità - parcheggi - verde attrezzato - verde sportivo																			
altre indicazioni o prescrizioni per la fattibilità degli interventi	Il progetto del parco deve prevedere collegamenti pedonali tra via Martiri e via del Borro della Madonna. È possibile realizzare il quarto piano nell'area morfologicamente più bassa, prospettante via Martiri.																			
elementi che determinano la fattibilità degli interventi	<table border="1"> <tbody> <tr> <td><i>fattori geologia</i></td> <td>Alluvioni recenti</td> <td><i>ambiti fluviali</i></td> <td>B</td> </tr> <tr> <td><i>fattori geomorfologia</i></td> <td>Area di cava attiva/non attiva</td> <td><i>pericolosità geologica</i></td> <td>Bassa - Elevata</td> </tr> <tr> <td><i>fattori litotecnica</i></td> <td>A</td> <td><i>pericolosità idraulica</i></td> <td>Media</td> </tr> <tr> <td><i>fattori acclività</i></td> <td>&lt; del 10%</td> <td><i>pericolosità idraulica PAI</i></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				<i>fattori geologia</i>	Alluvioni recenti	<i>ambiti fluviali</i>	B	<i>fattori geomorfologia</i>	Area di cava attiva/non attiva	<i>pericolosità geologica</i>	Bassa - Elevata	<i>fattori litotecnica</i>	A	<i>pericolosità idraulica</i>	Media	<i>fattori acclività</i>	< del 10%	<i>pericolosità idraulica PAI</i>	
<i>fattori geologia</i>	Alluvioni recenti	<i>ambiti fluviali</i>	B																	
<i>fattori geomorfologia</i>	Area di cava attiva/non attiva	<i>pericolosità geologica</i>	Bassa - Elevata																	
<i>fattori litotecnica</i>	A	<i>pericolosità idraulica</i>	Media																	
<i>fattori acclività</i>	< del 10%	<i>pericolosità idraulica PAI</i>																		
fattibilità	<table border="1"> <tbody> <tr> <td><i>aree concentrazione volumetrica</i></td> <td>2</td> <td><i>aree per il verde</i></td> <td>1</td> </tr> <tr> <td><i>viabilità di progetto</i></td> <td>2</td> <td><i>aree per servizi</i></td> <td>-</td> </tr> <tr> <td><i>aree per parcheggi pubblici</i></td> <td>2</td> <td><i>aree di pertinenza stradale</i></td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table>				<i>aree concentrazione volumetrica</i>	2	<i>aree per il verde</i>	1	<i>viabilità di progetto</i>	2	<i>aree per servizi</i>	-	<i>aree per parcheggi pubblici</i>	2	<i>aree di pertinenza stradale</i>	-				
<i>aree concentrazione volumetrica</i>	2	<i>aree per il verde</i>	1																	
<i>viabilità di progetto</i>	2	<i>aree per servizi</i>	-																	
<i>aree per parcheggi pubblici</i>	2	<i>aree di pertinenza stradale</i>	-																	
note	Le fattibilità geologiche elevate ricadenti nella PU di progetto sono state normate, mentre per le classi di pericolosità idraulica, dal quadro sinottico della sussistenza del rischio idraulico, si evince che nelle aree indagate non sono presenti potenziali fronti di esondazioni e non si configura quindi una situazione di rischio.																			

ZUT 36.20 Paggino

8\_6

superficie territoriale (St)		m <sup>2</sup>	24.472
superficie non computabile		m <sup>2</sup>	295
superficie utile ai fini della attribuzione di capacità edificatoria		m <sup>2</sup>	24.178
SUL max		m <sup>2</sup>	3.000

### Incrementi SUL

Ricorso a concorso di progettazione	+ 10%	m <sup>2</sup>	300
-------------------------------------	-------	----------------	-----

**totale SUL ammissibile** 3.300

altezza massima (Hmax)		m	
numero di piani (np)			3
rapporto di copertura (Rc)		%	40
superficie permeabile minima (Sp)		%	35

destinazione prevalente

residenziale

altre destinazioni

destinazioni non ammesse

non compatibili con la residenza

area di cessione % min 60%

viabilità, verde attrezzato, parcheggi





















area di cessione derivante da art. 53 m<sup>2</sup> 0

interventi da realizzare

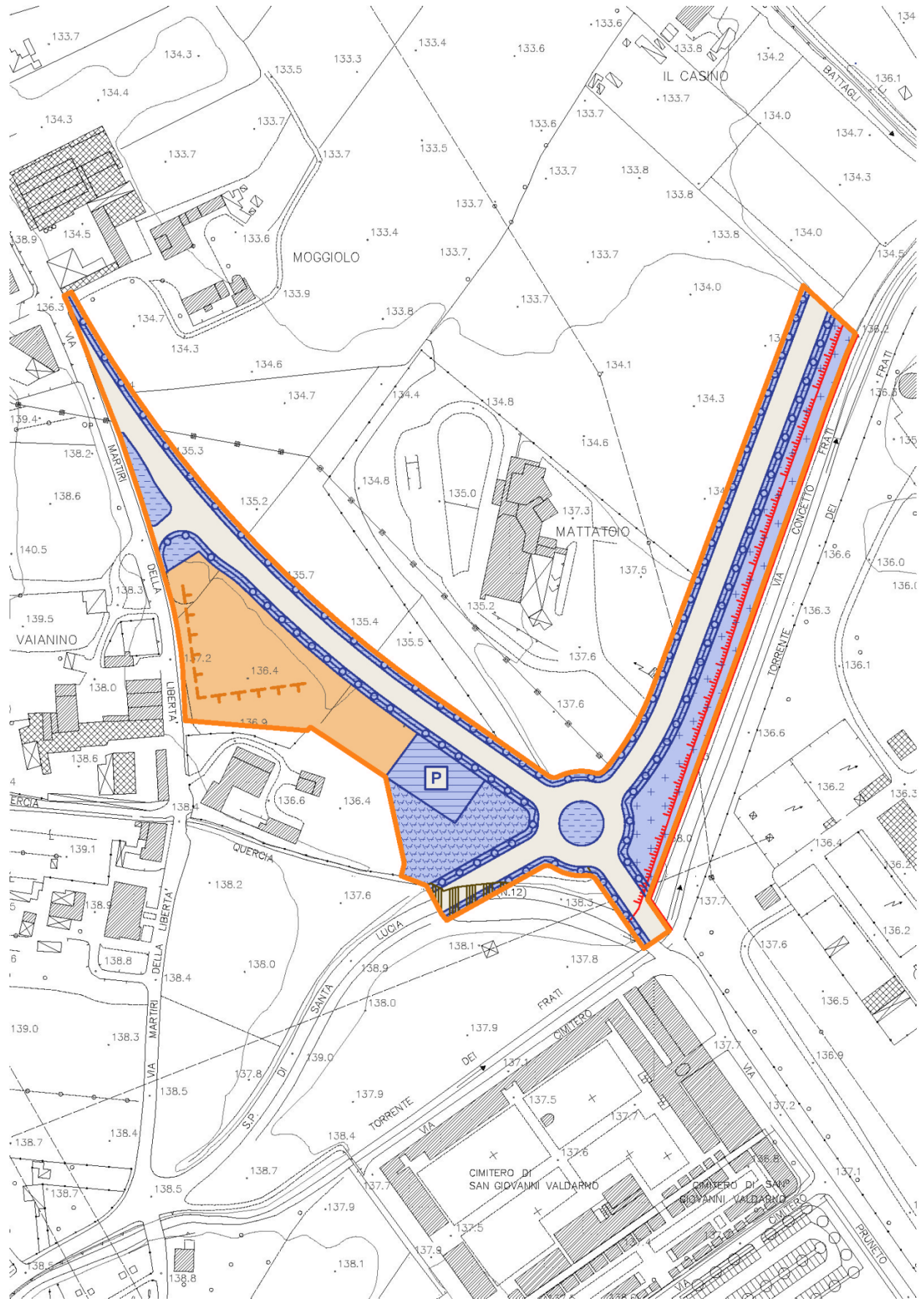
viabilità, verde attrezzato, parcheggi

altre indicazioni o prescrizioni per gli interventi

fattibilità degli interventi (vedi relazione di fattibilità)

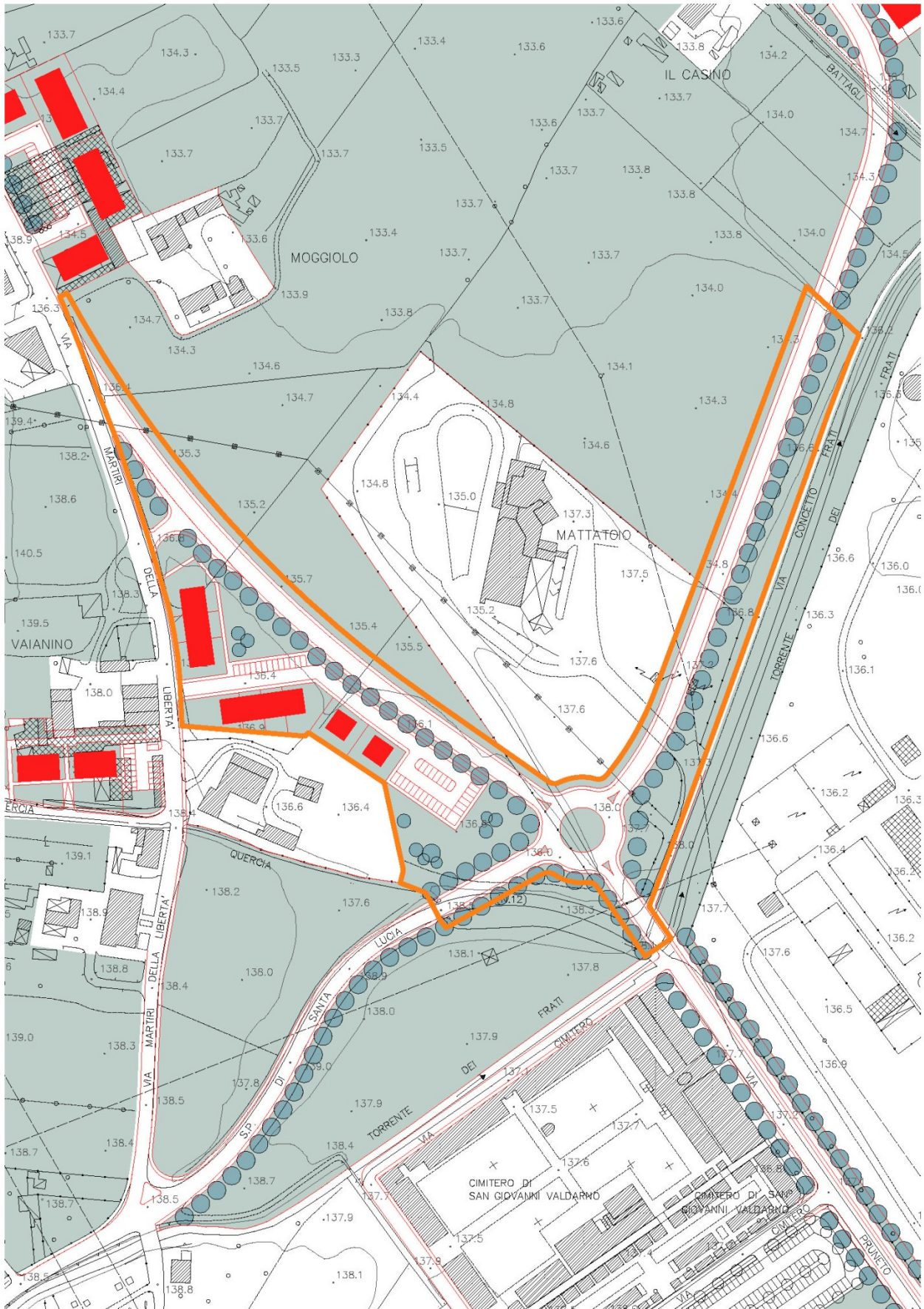
perimetro Zona Urbana di Trasformazione 	allineamento edifici 	area di cessione 	aree per verde pubblico sportivo 
area non computabile 	giacitura edifici 	aree per spazi pubblici pavimentati 	aree verdi di valenza ecologica 
limite area sottoposta a vincolo ambito A1 	localizzazione preferenziale aree per parcheggi non pubblici 	aree per parcheggi pubblici 	fascia di pertinenza stradale 
limite area sottoposta a vincolo FFSS 	localizzazione preferenziale per spazi verdi di uso pubblico 	aree per servizi 	alberatura a filari 
area di concentrazione volumetrica 	andamenti preferenziali per la viabilità secondaria 	aree per il verde pubblico attrezzato 	percorsi pedonali e ciclabili 





Schema grafico di indirizzo progettuale ZUT8\_6





Simulazione progettuale ZUT8\_6

**ZUT 36.22 Pruneto**

**8\_8**

superficie territoriale (St)		m <sup>2</sup>	18.198
superficie non computabile		m <sup>2</sup>	
superficie utile ai fini della attribuzione di capacità edificatoria		m <sup>2</sup>	18.198
SUL max		m <sup>2</sup>	3.000

**Incrementi SUL**

Ricorso a concorso di progettazione	+ 10%	m <sup>2</sup>	300
-------------------------------------	-------	----------------	-----

**totale SUL ammissibile 3.300**

altezza massima (Hmax)		m	10
numero di piani (np)			
rapporto di copertura (Rc)		%	50
superficie permeabile minima (Sp)		%	25

destinazione prevalente

produttivo

altre destinazioni

commerciale (max 40%)

destinazioni non ammesse

residenza

area di cessione

% min 50%

viabilità - verde - area per cantiere comunale

area di cessione derivante da art. 53





















m<sup>2</sup> 0

interventi da realizzare

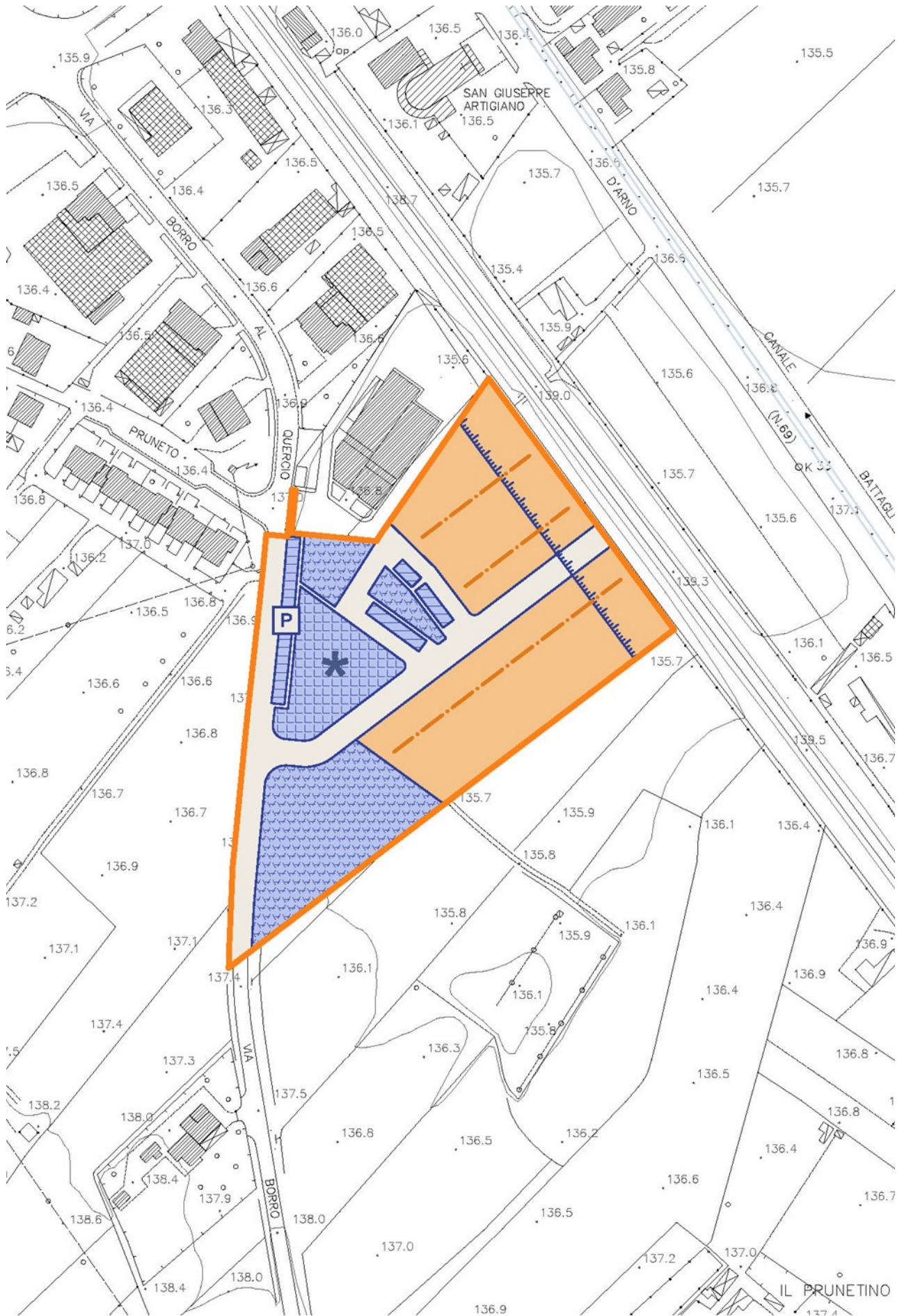
viabilità nuova e risistemazione della viabilità esistente - verde

altre indicazioni o prescrizioni per gli interventi

fattibilità degli interventi (vedi relazione di fattibilità)

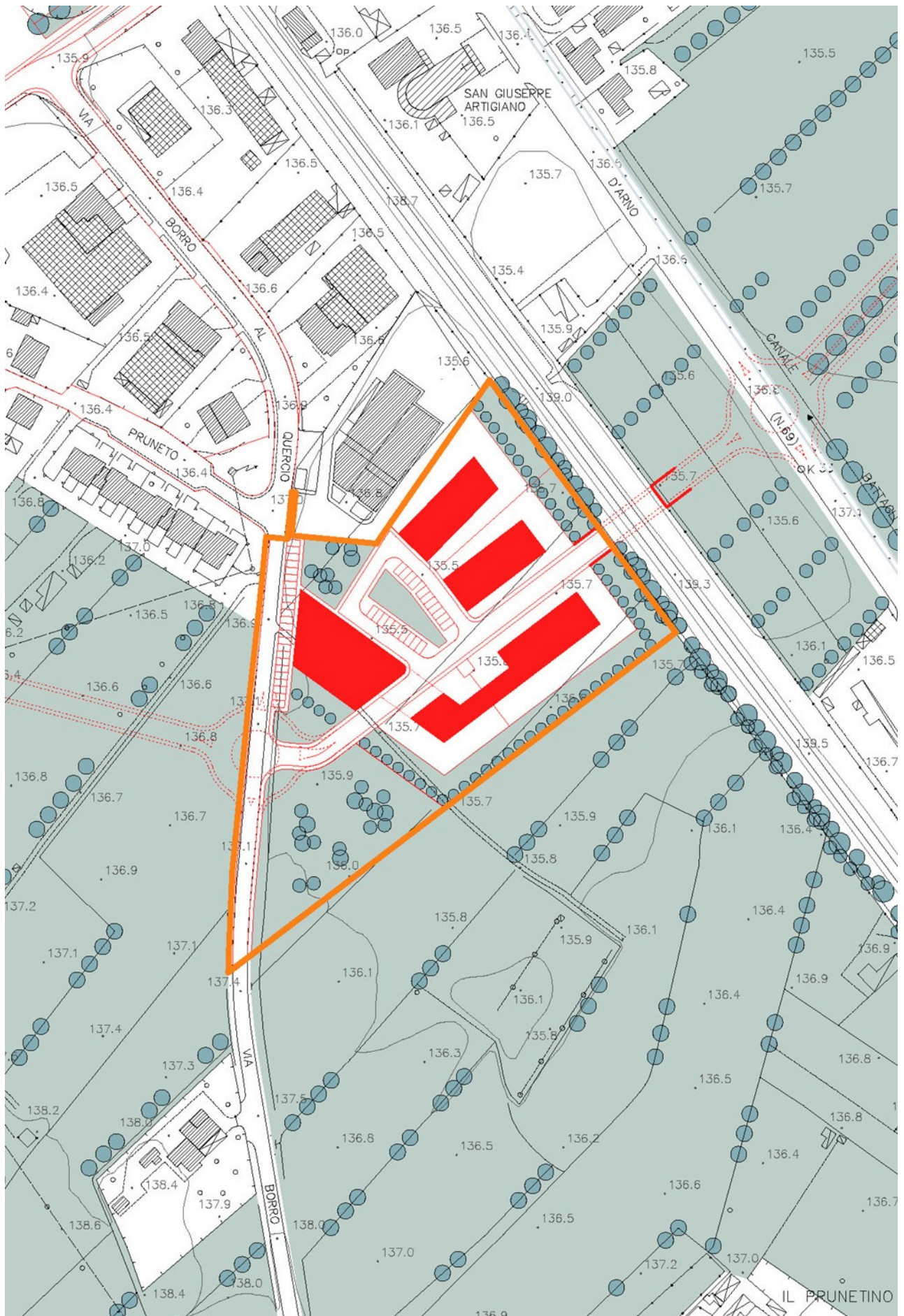
perimetro Zona Urbana di Traformazione 	allineamento edifici 	area di cessione 	aree per verde pubblico sportivo 
area non computabile 	giacitura edifici 	aree per spazi pubblici pavimentati 	aree verdi di valenza ecologica 
limite area sottoposta a vincolo ambito A1 	localizzazione preferenziale aree per parcheggi non pubblici 	aree per parcheggi pubblici 	fascia di pertinenza stradale 
limite area sottoposta a vincolo FFSS 	localizzazione preferenziale per spazi verdi di uso pubblico 	aree per servizi 	alberatura a filari 
area di concentrazione volumetrica 	andamenti preferenziali per la viabilità secondaria 	aree per il verde pubblico attrezzato 	percorsi pedonali e ciclabili 





Schema grafico di indirizzo progettuale ZUT8\_6





Simulazione progettuale ZUT8\_6



**art.37 Ambito di completamento del sistema produttivo (APC)**

1. Sono individuati con apposito perimetro gli ambiti per il completamento del sistema produttivo esistente.
2. In tali ambiti gli interventi sono subordinati all'approvazione di un Piano Attuativo che potrà prevedere insediamenti a carattere artigianale e industriale, nonché commerciale e insediamenti di servizio, funzionali alle attività suddette.



## **Capo II Riqualficazione ambientale e del paesaggio**

1. In questi ambiti di degrado, frammentazione e sottoutilizzo fondiario, con attività improprie e in contrasto di ambiente gli interventi sono volti al miglioramento del paesaggio naturale e costruito.

### **art.38 Aree da bonificare**

1. L'ambito individuato sugli elaborati grafici da apposito perimetro corrisponde all'area della Ex Discarica di "Santa Lucia", inserita nell'elenco "Anagrafe dei siti con necessità di approfondimento" (codice regionale AR050) di cui all'allegato 4 della DCR n. 384 del 21.12.1999 recante "L.R. 25/98 Piano regionale di gestione dei rifiuti - Terzo stralcio relativo alla bonifica delle aree inquinate".

2. Per tale ambito sono consentiti gli interventi mirati ad un risanamento ambientale e paesaggistico da attuarsi nel rispetto delle normative statali e regionali.

3. In attesa degli approfondimenti necessari per stabilire l'eventuale pericolosità del sito e le conseguenti azioni di bonifica ambientale da adottare, non è ammesso alcun tipo di intervento, né le attività agricola e silvo-pastorale nonché la coltivazione delle aree boscate, fatti salvi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da operarsi sulla vegetazione spontanea, finalizzate ad evitare la connotazione dell'area quale ambito di degrado paesaggistico.

### **art.39 Paesaggi da riqualficare (RP)**

1. Le zone RP riguardano interventi di ricomposizione e riqualficazione del paesaggio agricolo e costruito, di aree agricole degradate e parzialmente edificate.

2. Tali ambiti sono considerati aree a prevalente funzione agricola, quindi, ai sensi del DM 1444/68, sono equiparati alle zone "E".

3. In tali aree si applicano le norme per le zone agricole di cui all'art. 25, con le specificazioni di cui al seguito.

4. Tutte le strutture accessorie o i manufatti costruiti con elementi precari ed impropri o comunque che presentino elementi di degrado e di incoerenza con i contesti limitrofi, se legittimi, sono soggetti ad intervento di recupero e riqualficazione anche con demolizione e ricostruzione a parità di SUL, spostamento e riconfigurazione del manufatto in forme coerenti ed organiche con il manufatto principale di riferimento, se esistente, ovvero con il contesto ambientale cui appartengono (nel caso di manufatti giudicati parzialmente incongrui o ristrutturabili in sito in base a motivato parere della Commissione comunale competente, l'intervento di recupero e riqualficazione edilizia, potrà comunque avvenire senza demolizione e ricostruzione).

5. In mancanza di iniziativa dei privati proprietari sarà facoltà del Comune intimare l'obbligo di intervento pena la demolizione a tutela dell'igiene e del decoro pubblici.

6. Tutti gli interventi dovranno essere resi coerenti dal punto di vista tipologico, costruttivo, dei materiali e delle finiture con le prescrizioni del Regolamento Edilizio.

7. Gli ambiti interessati da interventi di riqualficazione sono da considerare a tutti gli effetti ambiti di recupero ai sensi delle leggi vigenti.

8. Sono sempre fatte salve le indicazioni specifiche per gli edifici storici di cui all'art. 15.

9. Tutti gli interventi di nuova costruzione, di ampliamento o di ristrutturazione urbanistica, hanno l'obiettivo di estendere la riqualificazione all'intera proprietà.

10. L'intervento di valorizzazione ambientale, deve garantire un assetto dei luoghi tipico dei contesti rurali ed essere corredato da un progetto convenzionato di sistemazione dell'intero ambito che preveda la valorizzazione delle risorse ambientali esistenti, il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica e/o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti. Le aree interessate dagli interventi, non necessariamente contigue se inserite comunque in zona RP, devono essere oggetto di analisi del degrado del paesaggio e di studio delle misure di risanamento.

11. Criterio generale, sia per gli interventi di nuova edificazione che per quelli di ristrutturazione urbanistica, è quello di non localizzare gli edifici stessi all'interno della fascia di rispetto stradale e fluviale, di minimizzare l'impatto dell'edificazione sul paesaggio naturale e costruito e di limitare gli accessi diretti dalla viabilità principale.

12. Gli interventi di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione urbanistica si attuano con piani attuativi estesi alla St di riferimento, nel rispetto dei seguenti parametri:

If pari a  $0,040 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ;

gli interventi saranno attuati fino al limite del dimensionamento previsto dal PS:

SUL minima per i nuovi edifici a destinazione residenziale pari a  $300 \text{ m}^2$ .

13. Per gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, non si applica il parametro della SUL minima pari a  $300 \text{ m}^2$ . In analogia a quanto disposto dall'art. 25 per le zone agricole, qualsiasi tipo di intervento su edifici con SUL complessiva inferiore a  $100 \text{ m}^2$  è eseguito come intervento diretto.

14. All'interno dei piani attuativi è altresì ammesso il cambio della destinazione d'uso per i manufatti esistenti legittimi.

15. Il piano attuativo deve inoltre conformarsi alle seguenti prescrizioni:

- verifica della stabilità geologica per eventuali versanti interessati da opere edilizie;
- completamento/adeguamento delle infrastrutture di depurazione e smaltimento;
- realizzazione delle opere di sistemazione idraulica e di ripristino del reticolo idrografico minore;
- demolizione annessi precari e manufatti impropri;
- accorpamento e razionalizzazione degli accessi carrai e degli attraversamenti dei corsi d'acqua;
- formazione di nuclei abitati, con aggregazione di edifici e realizzazione di piazze e luoghi di uso pubblico o consortile.

16. Non sono ammessi accessi carrai diversi da quelli esistenti, se non a servizio di più unità abitative.

17. Tali interventi non sono applicabili negli ambiti a pericolosità geologica G4, a pericolosità idraulica I4 e a pericolosità sismica S4, individuati nella tavola 2.8, nella tavola 2.10 e nella tavola 2.11 del Piano Strutturale. Nelle aree caratterizzate da ambiti a pericolosità idraulica I3 gli interventi dovranno essere realizzati in sicurezza idraulica, garantendo un franco di 0,5 m rispetto alla quota dei livelli duecentennali e i volumi occupati dagli eventuali rilevati dovranno essere compensati. In questi ambiti sono ammessi interventi sino alla Ristrutturazione Edilizia senza incidenza sul carico delle fondazioni. Le porzioni di aree, lungo il Borro dei Barulli ed il Borro della Madonna, classificate PI4 non potranno essere interessate da



nuove edificazioni.

#### **art.40 Costruzione di nuovi paesaggi (NP)**

1. In tali aree qualsiasi intervento è finalizzato alla riqualificazione ambientale ed al miglioramento dell'accessibilità e dell'uso pubblico dei luoghi.
2. Le aree per la formazione di nuovi paesaggi, sono ambiti complessi in cui gli interventi mutano la condizione attuale dei luoghi e sono soggetti a progetti unitari, di iniziativa pubblica o privata, finalizzati alla riqualificazione ambientale e funzionale dei siti degradati. I Progetti unitari dovranno, in particolare, assicurare il riordino ambientale e paesistico e minimizzare gli impatti visuali, anche attraverso nuovi impianti vegetali realizzati con le specie arboree e arbustive indicate nell'elenco allegato al Regolamento Edilizio; possono prevedere anche la realizzazione di nuovi manufatti per servizi o per attività di supporto alla innovazione e sperimentazione agricola e di infrastrutture sportive e per il tempo libero,.
3. Per queste aree sono definiti singolarmente per ogni ambito i criteri tipomorfologici, le funzioni insediabili e gli obiettivi da perseguire, nonché i requisiti di compatibilità ecologica e paesistica in base ai quali gli operatori privati potranno proporre modalità di utilizzo produttivo delle aree, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica a parità di consistenza edilizia sui regolari edifici esistenti.

##### **40.1 Parco fluviale dell'Arno e dei suoi affluenti (NP1)**

1. L'istituzione del Parco ha lo scopo di attuare azioni combinate di abbattimento del rischio idraulico, di tutela e valorizzazione dei caratteri naturali, ecologici e ambientali, di sviluppo di attività con esso compatibili ai fini ricreativi, escursionistici e socioculturali.
2. Il Parco comprende le aree rivierasche dell'Arno e dei suoi affluenti, così come individuate negli elaborati grafici. Tali aree sono soggette al rispetto dei disposti del Piano di Bacino del fiume Arno e delle sue eventuali modifiche e integrazioni.
3. Gli interventi di trasformazione territoriale sono stati definiti sulla base di un Progetto Direttore di iniziativa pubblica, approvato dal C.C. n. 20 del 26.06.2008.\_

I contenuti del suddetto progetto Direttore costituiscono atto preliminare di indirizzo e orientamento per gli interventi di programmazione comunale da eseguirsi in riferimento a tale ambito.

4. Il perimetro del Parco attualmente include:

- aree destinate a verde pubblico (**VG**);
- aree destinate a verde sportivo (**VS**);
- zone con prevalente funzione agricola (**PFV, PF**);
- aree di verde con valenza ecologica (**VE**);
- aree con destinazione diversa ritenuta impropria (\*)

5. Nelle more dell'istituzione del Parco, per tali aree valgono le norme di cui a rispettivi articoli purché non in contrasto con le disposizioni vigenti inerenti il contenimento del rischio idraulico. Le aree con destinazione impropria ospitando destinazioni o manufatti incompatibili con il Parco, sono indicate con la destinazione da assumere, indipendentemente dalla destinazione attuale da rilocalizzare. Per gli edifici esistenti all'interno di tale aree, fatto salvo quanto espressamente indicato alle norme di riferimento specifiche, si applicano le norme di cui all'art. 54.

#### 40.2 Il parco del Poggio della Ciulla (NP2)

1. In tali aree gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione ambientale ed al miglioramento dell'accessibilità e dell'uso pubblico dei luoghi.
2. Nell'area del Parco del Poggio della Ciulla, così come perimetrato negli elaborati grafici, considerato zona territoriale omogenea "F" ai sensi del D.M. 1444/1968, si applicano le norme del presente articolo. L'individuazione degli interventi di tipo geologico e vegetazionale è contenuta nell'allegato C delle presenti norme.
3. Gli interventi diretti ammessi per gli edifici esistenti, fatti salvi gli edifici storici di cui all'art. 15, sono quelli compresi tra la manutenzione ordinaria e la ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma e dello schema strutturale.
4. I manufatti esistenti a carattere precario e provvisorio (baracche, ripostigli, tettoie, gabbie e ricoveri di animali da cortile o di piccolo allevamento, ecc.), anche se legittimi, sono destinati alla graduale demolizione e sostituzione con manufatti idonei agli scopi individuati, ma di foggia e materiali tipizzati, secondo le indicazioni del Regolamento Edilizio, prevedendo nel contempo anche il riordino degli orti esistenti.
5. Per i suddetti manufatti, nelle more della loro sostituzione o abolizione, è ammessa la sola manutenzione ordinaria.
6. Qualora siano elaborati piani attuativi, ovvero PMAA, contestualmente agli interventi edilizi ammessi, devono essere previsti gli interventi di rimboschimento, le sistemazioni idraulico-forestali, nonché le sistemazioni dei percorsi di cui all'allegato C. I piani attuativi ammessi sono quelli finalizzati al riordino dei manufatti esistenti, a parità di SUL.
7. Nell'area del Parco non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
  - R Residenziale, fatta salva quella esistente e quella legata alla custodia di attività legate alla fruizione del parco.
  - I Produttiva, fatte salve eventuali piccole attività artigianali, legate alla cultura rurale.
  - C Commerciale, fatta esclusione per le piccole strutture di commercializzazione diretta dei prodotti agricoli.
8. Non sono ammessi mutamenti della destinazione d'uso degli edifici esistenti se non ad attività connesse alla fruizione del parco e cioè, sulla base di progetti concordati con l'Amministrazione Comunale, piccole attrezzature di interesse pubblico, per attività ricreative, per la sosta ed il ristoro, attività agrituristiche, produzione e commercializzazione di prodotti tipici.
9. Il cambio di destinazione d'uso degli edifici esistenti, da residenza rurale a residenza civile, è ammesso all'interno di interventi di risistemazione ambientale che investano l'intera area di proprietà, tramite convenzione.
10. Per le aree non direttamente interessate da interventi di trasformazione edilizia o fondiaria potranno essere attivate idonee forme di concertazione fra Amministrazione comunale e privati proprietari delle aree per interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale, manutenzione, ripristino, rinfoltimento o nuovo impianto di strutture vegetazionali. Le modalità compositive di tali sistemazioni nonché la scelta delle essenze idonee per ogni situazione devono essere conformi a quanto indicato nell'allegato C. L'Amministrazione Comunale può eventualmente eseguire direttamente tali interventi, tramite accordo con i

proprietari, restando comunque a carico dei privati l'onere della manutenzione nel tempo.

11. Nell'area del Parco sono individuati i percorsi carrabili e pedonali, sia esistenti che di nuova formazione, a servizio del parco stesso, delle attività agricole, forestali e degli edifici. I tracciati dei percorsi di nuova formazione sono indicativi e potranno essere meglio definiti in sede esecutiva.

Il percorso alberato rappresentato in cartografia è costituito da cipressi (*Cupressus sempervirens*) in doppio filare messi a dimora secondo le indicazioni dell'allegato C. Tale percorso può essere realizzato su iniziativa sia pubblica che privata, all'interno degli interventi che interessano aree limitrofe.

Non è ammessa l'asfaltatura delle strade bianche esistenti. In caso di tratti con pendenza media superiore al 10% è consentita la modifica del manto di copertura preferendo tecniche che simulano la granulometria e l'effetto visivo delle strade bianche.

I percorsi pedonali e carrabili devono essere realizzati, sistemati e conservati in conformità alle indicazioni dell'allegato C.

12. All'interno dell'area del parco è vietata l'apposizione di cartelloni, insegne e di altri mezzi pubblicitari: è ammessa esclusivamente, previa specifica autorizzazione, l'apposizione di segnaletica di pubblica utilità che dovrà essere realizzata secondo le prescrizioni impartite dall'Ufficio Tecnico Comunale.

13. All'interno dell'area del Parco è ammessa, anche se non espressamente indicato, la realizzazione di attrezzature, fabbricati e manufatti relativi alla prevenzione degli incendi. In particolare è indicato da apposita simbologia la localizzazione di una vasca interrata per l'accumulo di acqua ad uso antincendio.

14. In considerazione dell'elevato rischio di incendio gravante sull'intera zona a parco, fatte salve le disposizioni di legge in materia di prevenzione e difesa dagli incendi (L.N. n. 47/1975 e successive modificazioni), su tutto il territorio ricadente entro i confini del Parco stesso è fatto divieto a chiunque di accendere fuochi all'aperto in qualsiasi stagione dell'anno.

In particolare per le operazioni di abbruciatura delle stoppie e dei residui di lavorazione e delle potature, i proprietari ed i conduttori a qualunque titolo dei fondi agricoli dovranno seguire le indicazioni dell'allegato C.

15. Il Parco del Poggio della Ciulla è suddiviso in zone per le quali valgono le seguenti norme specifiche.

- *Aree agricole*: valgono le norme di cui all'art. 25, eseguite a parità di SUL, con le seguenti specificazioni. Entro queste aree sono consentiti gli interventi di conservazione e miglioramento delle colture esistenti, consistenti nella gestione delle risorse primarie secondo le tecniche agronomiche tradizionali.

Sono inoltre ammessi interventi di miglioramento fondiario, manutenzione ordinaria, risanamento statico e conservativo dei manufatti e delle opere strutturali, di terrazzamento, ciglionamento, ecc. purché tali opere vengano effettuate in modo da non alterare la qualità ambientale dei luoghi, non inneschino fenomeni di erosione o di instabilità idrogeologica e siano comunque strettamente finalizzati alla utilizzazione agricola dei fondi.

Sono ammesse le trasformazioni colturali agrarie, consistenti nel cambiamento del tipo di coltivazione in uso, purché questo non comporti alterazione della morfologia dei terreni.

Per trasformazioni che incidono sull'assetto fisionomico attuale dei luoghi, quali nuovi impianti di arboricoltura da legno o da frutto, nonché la rimozione di quelli presenti, dovrà essere richiesto parere preventivo alla Amministrazione Comunale.

Non sono ammesse recinzioni se non quelle realizzate in legno, con piantane collegate fra loro da due o più corsi orizzontali, solo se necessario rivestite da rete metallica plastificata di colore verde.

Per quanto non specificatamente indicato valgono le indicazioni dell'allegato C.

- *Aree boscate esistenti e di progetto*: valgono le norme di cui all'art. 25.2 con le seguenti specificazioni. Entro queste aree sono previsti interventi di forestazione volti a conservare e potenziare la funzionalità biologica degli ecosistemi boscati e di quelli in evoluzione verso il bosco o l'incolto cespugliato. Tali interventi comprendono l'impianto di nuovi boschi, il rinfoltimento di quelli esistenti, la manutenzione e l'esecuzione di cure colturali ai soprassuoli esistenti, compreso il taglio del bosco ceduo nel rispetto della normativa forestale vigente e delle prescrizioni contenute nell'allegato C delle presenti norme.

È vietato il taglio dei soggetti arborei presenti di notevoli dimensioni, se non per ragioni fitosanitarie o per motivi di comprovata pericolosità pubblica.

Le cure colturali ai soprassuoli boscati e cespugliati presenti sono ammesse in ragione del potenziamento della funzionalità biologica del consorzio vegetazionale e della sua progressiva ricostituzione arborea.

Andranno pertanto privilegiati gli sfolli selettivi, i decespugliamenti nell'intorno di essenze di pregio, l'allontanamento di erbe e arbusti invadenti o infestanti l'insediamento delle specie autoctone, che saranno così favorite nella crescita.

- Sono altresì ammessi gli interventi di carattere fitosanitario, i rinfoltimenti e le introduzioni di essenze spontanee di cui al Regolamento Edilizio. *Aree sportive e ricreative*: Nel perimetro del parco sono individuate le aree sportive già realizzate. Per tali aree non è consentito il cambio di destinazione d'uso. Sono ammessi tutti gli interventi necessari al corretto funzionamento della struttura, purché non comportino incremento superiore al 10% della SUL esistente. È ammessa la formazione di nuove aree sportive o l'ampliamento di quelle esistenti se compatibili con il paesaggio agricolo, così come normate nell'art. 25, purché non siano in contrasto con la riqualificazione del territorio, l'assetto forestale e geologico. I locali a servizio delle aree sportive devono essere reperiti all'interno degli edifici esistenti incrementandone la SUL del 20%, fatti salvi gli edifici storici di cui all'art. 15 per i quali valgono le indicazioni delle schede. In mancanza di edifici esistenti, o qualora le ipotesi di cui ai periodi precedenti fossero insufficienti, possono essere realizzati nuovi manufatti nel limite massimo derivante dall'applicazione di un indice territoriale pari a 0,02 mq/mq. In ogni caso, sia per i nuovi manufatti che per l'ampliamento di quelli esistenti, la SUL totale non potrà essere superiore a 110 m<sup>2</sup>. I progetti, corredati da specifici elaborati e valutazioni sull'inserimento ambientale, sugli aspetti geologici e vegetazionali, dovranno essere accompagnati da un impegno alla contestuale realizzazione degli interventi previsti dall'allegato C (da convenzionare con l'A.C.). In ogni caso non sono ammesse le attività sportive che producono inquinamento, anche sonoro, o la manomissione dell'ambiente con opere rilevanti. Le sistemazioni devono essere comunque compatibili con le caratteristiche del territorio aperto e con il permanere dell'attività agricola.
- *Area per giardino botanico (NP2\_2)*: All'interno del perimetro del Parco è individuata un'area per la realizzazione, secondo le indicazioni di cui all'allegato C, di un giardino botanico, opportunamente recintato, aperto alla fruizione pubblica. Tale giardino può essere realizzato,



tramite piano attuativo, sia da soggetti pubblici che da soggetti privati. In tal caso il progetto deve essere corredato da convenzione che garantisca l'uso pubblico del giardino. L'individuazione dell'area è indicativa e può essere variata in sede di elaborazione del piano attuativo, ma deve comunque essere localizzata in aderenza al percorso pedonale di crinale.

All'interno dell'area destinata a giardino botanico, o in prossimità, può essere realizzato un nuovo manufatto destinato a punto di ristoro ed informazioni per il parco.

Il nuovo fabbricato avrà SUL massima di  $m^2$  200. Il fabbricato, la finitura delle murature esterne ed il manto di copertura dovranno essere realizzati con materiali e tecniche tradizionali.

- *Area per campeggio (NP2\_1)*: All'interno dell'area del Parco, sul versante che prospetta il Borro di Barulli, è individuata una zona in cui è possibile realizzare, tramite piano particolareggiato, un campeggio. Tale intervento deve garantire un corretto inserimento nel paesaggio agricolo, l'aumento della fruibilità pubblica del Parco, la contestuale realizzazione di interventi di risanamento idrogeologico, tra quelli indicati nell'allegato C, e la realizzazione dei percorsi pubblici ricadenti nell'area, con relative aree di sosta. La realizzazione del campeggio non deve in alcun modo interferire con la fruibilità del parco, la recinzione non può interrompere i percorsi individuati in cartografia.

Il camping deve essere dimensionato calcolando un rapporto di 50 ospiti per ettaro. L'area minima di intervento non potrà essere inferiore a 6 ettari. L'area di intervento può estendersi, per non più del 20%, al di fuori dell'area per campeggio individuata in cartografia, sempre all'interno del perimetro del Parco. In tali aree non potranno essere collocate le strutture di servizio al campeggio, né le piazzole, dovranno invece essere eseguiti tutti gli interventi previsti dall'allegato C:

È consentita in non più del 40 per cento delle piazzole l'installazione di strutture temporaneamente ancorate al suolo (bungalow), così come definite dalla LR 42/2000 e successive modificazioni ed integrazioni. Le caratteristiche dell'ancoraggio di tali strutture devono consentire la loro rimozione e il ripristino delle condizioni naturali del sito. Tali strutture, costruite con materiali e modalità compatibili con il sito, e comunque conformi a quanto prescritto dal Regolamento di attuazione della LR 42/2000 (DPGR 23 aprile 2001, n. 18/R), non possono avere una superficie maggiore di  $25 m^2$ .

Non è consentita la presenza di roulotte.

La realizzazione delle piazzole deve rispettare le seguenti condizioni:

- le superfici devono essere pavimentate con sistemi permeabili o semipermeabili che consentano una agevole rimozione ai fini di future esigenze di recupero ambientale;
- possono essere interessate anche aree boscate sempre che non siano necessari abbattimenti di alberi e rimodellamenti del terreno;
- non possono essere localizzate in una fascia di 40 m dalla linea di crinale;
- non possono essere localizzate nelle aree che presentino un'acclività maggiore del 30%.

Potranno essere realizzati, qualora non sia possibile il riuso di edifici esistenti, nuovi edifici da destinare ad attrezzature di servizio. Tali attrezzature dovranno essere localizzate in prossimità degli edifici esistenti e saranno costituite almeno da: punto di accoglienza e uffici, ristoro-bar, market, alloggio per il custode ( $max 100 m^2$ ). L'indice di fabbricabilità secondo il quale dimensionare le attrezzature di servizio al camping è pari a  $0,012 m^2/m^2$ .

Nel piano particolareggiato dovrà essere dimostrata la effettiva quantità necessaria delle attrezzature in rapporto al numero di utenti ospitabili. In ogni caso la superficie massima sarà pari a 300 m<sup>2</sup>, incrementabile di 2 m<sup>2</sup> per ogni utente ospitabile, oltre al minimo numero di ospiti richiesto. Le attrezzature sportive, anche coperte, i servizi igienici e i bungalow, non concorrono al calcolo della SUL.

Il piano particolareggiato sarà subordinato anche alle seguenti condizioni:

- preventiva valutazione della compatibilità ambientale, soprattutto in merito alla verifica di impatto della mobilità indotta;
- l'accesso carrabile deve avvenire da via Borro Barulli;
- non deve esserci prelievo di risorsa idrica se non è dimostrata la compatibilità con la quantità disponibile della risorsa stessa, favorendo il recupero delle acque piovane per uso irriguo;
- deve essere previsto l'impianto di specie arboree adeguate alle caratteristiche dei suoli e dell'ambiente in genere, conforme alle indicazioni dell'allegato C, e la recinzione deve essere realizzata con siepi, eventualmente con aggiunta di rete metallica;
- deve essere stipulata una preventiva convenzione con l'Amministrazione Comunale;
- le aree sistemate a giardino non potranno essere inferiori al 30% delle aree libere di uso comune.

#### 40.3 *Mulino dei Fondali (NP3)*

1. Il recupero dell'ex Mulino dei Fondali si inserisce all'interno della riqualificazione del quartiere Ponte alle Forche. Gli interventi devono essere congruenti con i seguenti obiettivi:

- la conservazione e il recupero dell'edificio del mulino, sono esclusi gli interventi di sostituzione edilizia (per il manufatto principale) e comunque qualsiasi tipo di intervento che snaturi l'immagine storica;
- la destinazione dell'edificio stesso, in alternativa alla destinazione residenziale, a punto di ristoro, casa vacanze o a funzioni didattiche relative alla storia della gestione del territorio e del paesaggio agricolo;
- la valorizzazione della struttura quale presidio del territorio ottenuta attraverso il ripristino dell'immagine consolidata del mulino;
- il miglioramento della qualità ambientale e dell'accessibilità di questa parte di territorio per i cittadini, eventuali recinzioni dell'area di pertinenza dell'edificio sono subordinate all'acquisizione di parere preventivo;
- la risistemazione degli spazi esterni, tesa a recuperare la memoria della struttura storica di adduzione dell'acqua al mulino.

2. Qualora il manufatto storico venga destinato a funzioni pubbliche, il progetto potrà prevedere, oltre al restauro del mulino, la realizzazione di una piccola aula didattica. L'area non di stretta pertinenza del Mulino potrà essere utilizzata per la realizzazione di un giardino o per la realizzazione di orti e relativo capanno per gli attrezzi.

#### 40.4 *Orti urbani (NP4)*

1. Per la formazione di orti urbani, su iniziativa della Amministrazione Comunale o su proposta di privati, se preventivamente autorizzata dal Comune, possono in queste aree realizzarsi orti a conduzione diretta.

2. Per l'attuazione di tali iniziative i cittadini interessati, in forma associata dovranno presentare alla Amministrazione Comunale un progetto complessivo di sistemazione generale dell'area che non potrà

essere complessivamente inferiore a m<sup>2</sup> 5000, né compresa negli ambiti di tutela dei corsi d'acqua.

3. Il progetto complessivo dovrà prevedere:

- l'organizzazione generale, l'aggregazione e la dimensione dei lotti;
- gli accessi e le percorrenze pedonali, a fruizione pubblica, alberate e con aree di sosta;
- annessi aggregati per ricovero degli attrezzi per la coltivazione, a carattere collettivo, frazionabile internamente;
- le opere di urbanizzazione necessarie, la fonte di approvvigionamento idrico;
- la convenzione con l'Amministrazione comunale;
- l'unificazione delle recinzioni prevalentemente con siepi vegetali.

4. Il progetto complessivo dovrà essere approvato dalla Amministrazione Comunale. Il progetto edilizio per la costruzione dei manufatti collettivi è soggetto al rilascio/deposito di titolo abilitativo.

5. Qualora l'ambito coincida con zone definite dall'Autorità di Bacino come funzionali alla formazione di casse d'espansione il progetto complessivo dovrà essere accompagnato da studio idraulico che definisca le quote utili per la realizzazione della cassa. Tale studio dovrà essere assoggettato a parere dell'Autorità di Bacino.

#### 40.5 Realizzazione di nuovi campeggi (NP5)

1. All'interno del territorio agricolo è possibile realizzare campeggi tramite piano particolareggiato sostenuto da preventiva valutazione di compatibilità ambientale consistente in:

- verifica di impatto sulla mobilità;
- verifica di compatibilità degli impianti di adduzione e smaltimento, in particolare non deve esserci prelievo di risorsa idrica se non è dimostrata la compatibilità con la quantità disponibile della risorsa stessa, favorendo il recupero delle acque piovane per uso irriguo;
- studio di inserimento ambientale comprensivo del ripristino dei percorsi e degli interventi compensativi di riqualificazione del paesaggio.

Inoltre il piano particolareggiato dovrà essere conforme alle seguenti prescrizioni:

- deve essere previsto l'impianto di specie arboree adeguate alle caratteristiche dei suoli e dell'ambiente in genere e la recinzione deve essere realizzata con siepi, eventualmente con aggiunta di rete metallica;
- deve essere stipulata una preventiva convenzione con l'Amministrazione Comunale;
- le aree sistemate a giardino non potranno essere inferiori al 30% delle aree libere di uso comune.

2. Il piano particolareggiato dovrà investire una superficie minima di intervento di 10 ettari, e prevedere un collegamento diretto del camping con il centro abitato, mediante la risistemazione o il ripristino di tracciati esistenti.

3. L'intervento deve garantire un corretto inserimento nel paesaggio agricolo, l'aumento della fruibilità pubblica del territorio, la contestuale realizzazione di interventi di risanamento idrogeologico, ove occorra, e la realizzazione dei percorsi pubblici ricadenti nell'area, con relative aree di sosta. La realizzazione del campeggio non deve in alcun modo interferire con la fruibilità del territorio, la recinzione non può interrompere i percorsi individuati in cartografia.

4. Il camping deve essere dimensionato calcolando un rapporto di 50 ospiti per ettaro.
5. È consentita la presenza di roulotte, ma non l'attività di rimessaggio.
6. È consentita in non più del 40 per cento delle piazzole l'installazione di strutture temporaneamente ancorate al suolo (bungalow), così come definite dalla LR 42/2000 e successive modificazioni ed integrazioni. Le caratteristiche dell'ancoraggio di tali strutture devono consentire la loro rimozione e il ripristino delle condizioni naturali del sito. Tali strutture, costruite con materiali e modalità compatibili con il sito, e comunque conformi a quanto prescritto dal Regolamento di attuazione della LR 42/2000 (DPGR 23 aprile 2001, n.18/R), non possono avere una superficie maggiore di 25 m<sup>2</sup>.
7. La realizzazione delle piazzole deve rispettare le seguenti condizioni:
  - le superfici devono essere pavimentate con sistemi permeabili o semipermeabili che consentano una agevole rimozione ai fini di future esigenze di recupero ambientale;
  - possono essere interessate anche aree boscate sempre che non siano necessari abbattimenti di alberi e rimodellamenti del terreno;
  - non possono essere localizzate in una fascia di 40 m dalla linea di crinale;
  - non possono essere localizzate nelle aree che presentino un'acclività maggiore del 30%.
8. Potranno essere realizzati, qualora non sia possibile il riuso di edifici esistenti, nuovi edifici da destinare ad attrezzature di servizio. Tali attrezzature dovranno essere localizzate in prossimità degli edifici esistenti e saranno costituite almeno da: punto di accoglienza e uffici, ristoro-bar, market, alloggio per il custode (max 100 m<sup>2</sup>). L'indice di fabbricabilità secondo il quale dimensionare le attrezzature di servizio al camping è pari a 0,012 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
9. Nel piano particolareggiato dovrà essere dimostrata la effettiva quantità necessaria delle attrezzature in rapporto al numero di utenti ospitabili. In ogni caso la superficie massima sarà pari a 300 m<sup>2</sup>, incrementabile di 2 m<sup>2</sup> per ogni utente ospitabile, oltre al minimo numero di ospiti richiesto. Le attrezzature sportive, anche coperte, i servizi igienici e i bungalow, non concorrono al calcolo della SUL.

#### 40.6 Montecarlo (NP6)

1. Nel territorio del complesso del Convento di Montecarlo è possibile individuare un ambito nel quale attuare, tramite piano particolareggiato, un intervento di riqualificazione delle strutture accessorie poste sulla sommità della collina a sud del complesso conventuale. Tale piano particolareggiato deve essere sostenuto da preventiva valutazione di compatibilità ambientale consistente in:
  - verifica di impatto sulla mobilità;
  - verifica di compatibilità degli impianti di adduzione e smaltimento, in particolare non deve esserci prelievo di risorsa idrica se non è dimostrata la compatibilità con la quantità disponibile della risorsa stessa, favorendo il recupero delle acque piovane per uso irriguo;
  - studio di inserimento ambientale comprensivo del ripristino dei percorsi e degli interventi compensativi di riqualificazione del paesaggio.
2. Il piano particolareggiato, esteso a tutta l'area di proprietà, dovrà dare indicazioni per la unificazione degli elementi di arredo del territorio aperto e delle pertinenze degli edifici, per la risistemazione o il ripristino dei tracciati esistenti, per le specie vegetali da impiantare e per la ordinaria manutenzione dei suoli.
3. L'intervento deve garantire un corretto inserimento nel paesaggio agricolo, l'aumento della fruibilità



pubblica del territorio, la contestuale realizzazione di interventi di risanamento idrogeologico, ove occorra, e la realizzazione dei percorsi pubblici ricadenti nell'area, con relative aree di sosta.

4. Nell'ambito del piano particolareggiato è ammessa la formazione di un centro culturale, utilizzando la volumetria e la localizzazione degli edifici accessori esistenti, dotato di struttura, non alberghiera, per l'accoglienza temporanea a servizio del convento e del centro culturale. L'eventuale dotazione di volumetrie aggiuntive sarà valutata, dall'Amministrazione, sulla base di un progetto specifico che dettagli le esigenze, in analogia con i piani di recupero in zona agricola ed avvalendosi di quanto previsto dall'art. 51.



### **Capo III    Infrastrutture e servizi di nuova formazione o da riqualificare**

#### **art.41   Norme comuni per le infrastrutture e servizi di nuova formazione**

1. Per le opere pubbliche di competenza del Comune, ovvero di competenza di altri enti pubblici, comprese le opere di messa in sicurezza idraulica o le opere relative alle reti tecnologiche, l'atto abilitativo, o equivalente, rilasciato dal Comune nel rispetto di quanto previsto dagli art. 8 e 9 della LR 30/2005, costituisce vincolo preordinato all'esproprio ai sensi e per gli effetti dell'art.7 della LR 30/2005.

#### **art.42   Infrastrutture per la mobilità**

1. Norme dettagliate sulle caratteristiche delle infrastrutture di viabilità esistenti e di progetto sono contenute all'interno del Regolamento viario che potrà essere approvato quale atto autonomo o contestualmente al Piano Urbano del Traffico.

2. Per le strade comprese all'interno dell'ambito urbano è, comunque, prescritto l'inserimento di adeguato marciapiede non inferiore a m. 1,50, sia nelle nuove realizzazioni che negli adeguamenti delle strade esistenti, l'introduzione di fasce di verde e, dove indicato, di filari alberati, nonché la sistemazione di elementi di arredo urbano.

##### **42.1   Infrastrutture stradali di nuova formazione (MP)**

1. Le infrastrutture stradali di nuova formazione sono indicate nelle tavole da apposita simbologia, la loro definizione avverrà nell'ambito di piani attuativi o progetti di opera pubblica che interessino le aree in cui sono localizzate. All'interno di tali piani o progetti verranno indicate le modalità di realizzazione in conformità a quanto previsto nel Regolamento viario.

2. Il progetto delle nuove infrastrutture stradali dovrà tenere conto del contesto in cui queste verranno insediate ed essere compatibili con gli altri sistemi presenti. In particolare dovrà essere garantita la funzionalità delle eventuali infrastrutture esistenti.

4. Nell'ambito delle Infrastrutture stradali di nuova formazione, sono individuate con apposita simbologia grafica le aree occorrenti per la esecuzione di tutte le opere connesse alla realizzazione della strada. Tale perimetrazione, individuata in legenda dalla voce "Opere connesse alla realizzazione della viabilità", equivale all'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 della LR 30/2005.

##### **42.2   Infrastrutture stradali da riqualificare**

1. Le infrastrutture da riqualificare sono indicate negli elaborati grafici sia all'interno di ambiti di trasformazione che all'interno del tessuto urbano consolidato. Per le prime la definizione degli interventi di miglioramento e delle modalità di realizzazione avverrà all'interno dei piani attuativi che interessano le aree in cui sono localizzate. Per le seconde l'attuazione sarà di iniziativa pubblica. Criterio di base per la riqualificazione di tali assi stradali è la messa in sicurezza delle percorrenze pedonali e ciclabili, tramite ridisegno della sezione stradale e suddivisione dei diversi tipi di percorrenza, e l'incremento della dotazione di verde, nonché il miglioramento delle opere di arredo urbano. In particolare è prescrittivo l'inserimento di un percorso protetto dove esplicitamente indicato negli elaborati grafici.

2. I progetti di risistemazione dovranno conformarsi alle seguenti indicazioni:

- vie Spartaco Lavagnini e Peruzzi: si dovrà valorizzare l'aspetto dell'accesso alla città, mediante inserimento di arredo verde, percorsi pedonali e ciclabili;
- vie del Botriolo e delle Caselle: dovranno essere sottolineate da filari monospecifici;
- viale Gramsci: ridisegno delle fasce di pertinenza con adeguamento delle varie sedi per parcheggi, per il verde, per le percorrenze pedonali;
- via Ponte alle Forche: ridisegno della sezione stradale e delle fasce di pertinenza finalizzato a trovare continuità alle percorrenze pedonali; segnalazione degli attraversamenti pedonali;
- Lungarni: ridisegno sede stradale dando prevalenza alla mobilità pedonale e ciclabile soprattutto per quel che riguarda gli attraversamenti e i collegamenti con i giardini;
- Lungarno Don Minzoni e viale Diaz: progetto unitario delle sistemazioni a verde e dell'arredo urbano che coordini anche le tipologie di recinzioni e di arredo verde delle aree di pertinenza private.

#### 42.3 Corridoio infrastrutturale

1. Nel corridoio infrastrutturale, ossia l'ambito di salvaguardia destinato alla localizzazione di tratti viari, non previsti dal presente Regolamento, ma da strumenti sovraordinati, o rimandati a successive fasi attuative non è consentito alcun tipo di intervento che modifichi permanentemente i suoli. In tale corridoio, indicato con apposita grafia nelle tavole "la disciplina del suolo", vigono le norme della relativa zona di appartenenza. Tali aree, se agricole, possono essere computate ai fini del raggiungimento dei minimi fondiari.

Il corridoio infrastrutturale appositamente individuato nella tav. 7 "la Disciplina del Suolo" è destinato a garantire la realizzazione di un tracciato viario e di un ponte per collegare la rete viaria urbana alla Nuova SRT 69 in riva destra d'Arno. Tale tracciato è da definirsi di concerto con le strutture tecniche della Provincia di Arezzo e dei Comuni di Terranuova Bracciolini e Montevarchi, nell'ambito del protocollo d'intesa sottoscritto dai comuni di Terranuova, Montevarchi e San Giovanni per la definizione del Piano Strategico dell'area di confine tra i comuni del fondovalle.

#### 42.4 Impianti distributori carburanti

1. Le nuove infrastrutture destinate ad impianti stradali di distributori carburanti, o depositi di carburanti per riscaldamento, anche se ammesse ai sensi del Codice della Strada, non sono consentite nelle seguenti aree del territorio urbanizzato e rurale:

- Area di pregio naturalistico di Renacci
- Paesaggio di collina di rilevante valore
- Centro Storico
- aree contigue a manufatti di valore storico - architettonico, di cui all'art.15, classificati dal Regolamento Urbanistico con valore "eccezionale" e "buono", nonché di quelli vincolati ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, di cui al D.Lgs.42/04, o ad essi parificati;
- nel Parco dell'Arno;
- nelle strade o tratti di esse, di cui all'art.18, definite come "viabilità di interesse ambientale" e nei tratti panoramici;
- nelle aree boscate;
- nelle fasce di rispetto cimiteriale;



- nelle fasce di rispetto dei pozzi di cui all'art.5 del D.Lvo 258/2000;
- nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di m.10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua principali, come disposto dal comma 3 dell'art. 36 del PIT, (D.C.R.T. n.72 del 17.10.2007);
- negli ambiti a pericolosità idraulica I3, a meno che gli interventi non dimostrino il rispetto delle norme sulla salvaguardia dal rischio idraulico;
- in aree destinate ad attrezzature pubbliche e di pubblico interesse.

2. Non sono comunque consentiti nuovi impianti in tutte quelle situazioni in cui si compromettano, anche marginalmente, i quadri visuali verso particolari emergenze storiche o architettoniche e verso zone paesaggisticamente rilevanti.

3. Nelle aree agricole possono essere previsti solo in aderenza alla viabilità statale, provinciale e comunale. La localizzazione di nuovi impianti nelle aree agricole di pianura con paesaggio di rilevante valore (PFV) è subordinata ad una verifica dell'impatto sul paesaggio e all'eventuale adozione di misure di mitigazione.

4. La realizzazione degli impianti è comunque subordinata al rispetto delle disposizioni statali e regionali vigenti in materia, del Codice della strada e del relativo Regolamento di Attuazione, delle norme igienico - sanitarie e di sicurezza, nonché di ulteriori vincoli e/o salvaguardia di qualsiasi natura interessanti l'area dell'impianto.

5. I nuovi distributori di carburante devono essere dotati di servizi igienici pubblici, altri locali di servizio all'automobile e all'automobilista, nonché di un'attività commerciale (con superficie di vendita non inferiore a 25 m<sup>2</sup>) per una SUL complessiva non superiore a m<sup>2</sup> 200, con una altezza massima non superiore a m. 4,50 escluse le pensiline per le quali è consentita una altezza di m. 5,50. La superficie interessata complessivamente dall'intervento non potrà superare in nessun caso m<sup>2</sup> 5.000.

6. Le colonnine, i serbatoi e le altre attrezzature che costituiscono l'impianto, ivi compresi i macchinari per il lavaggio, devono essere ubicati ad una distanza minima di m. 5 dal ciglio stradale e dai confini. Il distacco minimo dagli edifici esistenti nelle zone ed aree confinanti deve essere di m. 10.

7. Per gli impianti da realizzare in fregio a strade statali è consentita l'installazione, nella fascia di rispetto, del chiosco, degli erogatori, delle pensiline e dei serbatoi a una distanza minima di m. 3,00 dal confine di proprietà stradale.

8. Nei casi di installazione di impianti di lavaggio automatico a spazzoloni, il piazzale deve essere idoneo a ricevere tale impianto e a garantire le esigenze di sicurezza inerenti la manovra e la sosta degli autoveicoli.

#### *42.5 Parcheggi*

1. Per i nuovi parcheggi da realizzare valgono le norme di cui al art. 27.2 e le indicazioni del Piano del Verde.

#### *42.6 Infrastrutture ferroviarie di nuova formazione*

1. Negli elaborati grafici è individuato un ambito per la realizzazione della nuova stazione ferroviaria in località Gruccia. Il progetto di tale area è subordinato all'istituzione del servizio metropolitano di superficie di collegamento con Firenze. In tale area, tramite piano attuativo, sarà da prevedere, oltre alla stazione, un

parcheggio per 150 posti auto, la fermata delle autolinee di trasporto locale, ed edifici destinati ad attrezzature di servizio con SUL massima di 3000 m<sup>2</sup>.

2. Sino all'attuazione del programma ferroviario, l'ambito è equiparato a zona agricola.

#### **art.43 Infrastrutture a rete**

1. Per quel che riguarda le infrastrutture a rete costituisce riferimento il relativo piano di settore, si dovrà tendere a garantire il rispetto sia delle esigenze di funzionamento che di economicità delle gestioni in raccordo con la tutela degli abitanti e delle condizioni ambientali e paesaggistiche.

2. Non sarà di norma consentita la realizzazione di nuovi elettrodotti, salvi gli impianti di distribuzione in bassa potenza, al di fuori dei corridoi infrastrutturali, individuati ai sensi dell'art. 4 del Regolamento Regionale n. 9/2000. Nelle more dell'individuazione di tali corridoi infrastrutturali la realizzazione di nuove linee sarà soggetta a valutazione di impatto sul paesaggio.

3. L'installazione di nuovi impianti trasmettenti per il sistema radiotelevisivo e per la telefonia mobile, anche installati su strutture mobili, non è consentita:

- negli Ambiti della Tutela e della Conservazione di cui al Titolo II, Sezione 1, Capo I delle presenti norme;
- entro una fascia di rispetto di 100 metri dal perimetro delle zone di cui al punto precedente;
- nelle aree a verde pubblico, fatta esclusione per le aree a verde di arredo stradale;
- negli ambiti fluviali e nelle zone boscate;
- nelle aree ospedaliere e nelle aree per servizi di cui all'art. 28, 29, 30 e 31.

Sono fatti salvi gli impianti esistenti o forniti di specifica autorizzazione comunale.

4. Può essere comunque consentita la condivisione di più trasmettitori nelle stessa infrastruttura impiantistica.

5. Non sono soggetti alle norme di cui ai precedenti commi le installazioni di impianti radio di limitata potenza ad esclusivo servizio delle Forze dell'ordine, dei mezzi di soccorso o di protezione civile.

#### **art.44 Gli ambiti per servizi di nuova formazione o da ampliare**

1. Gli ambiti per la creazione di servizi pubblici o convenzionati e di funzioni integrative o complementari sono prevalentemente interni alle aree di trasformazione. Destinazioni ed obiettivi sono quindi definiti all'interno delle relative schede di indirizzo progettuale.

2. In queste zone si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

Rc max: 50%

H massima: m.10

L'altezza massima non si applica alle attrezzature di tipo specialistico, per le quali saranno consentite in deroga, le altezze minime derivanti dalle specifiche esigenze di ordine tecnico-funzionale.

3. Gli ambiti individuati con la sigla SC\_P sono destinati alla creazione di nuovi servizi pubblici o privati convenzionati, posti al di fuori delle aree di trasformazione. In tali ambiti l'edificazione è subordinata alla redazione di un progetto esteso all'intera area di pertinenza. Ove la situazione morfologica dell'area e le esigenze funzionali dell'opera lo consentano dovrà essere prevalente l'immagine degli spazi aperti e di verde. In tali ambiti è ammessa la realizzazione degli interventi anche per stralci funzionali, sulla base di un

progetto unitario.

#### **44.1 Attrezzature socio assistenziali (SC\_1)**

1. Prevedono la realizzazione con progetto di opera pubblica di strutture residenziali e di servizio per disabili nel rispetto delle normative di settore e dei seguenti parametri e condizioni:

Rc max	40%
Sp min	35%

2. La restante superficie potrà essere utilizzata per impianti sportivi all'aperto (max 20% dell'area), verde pubblico, tempo libero, parcheggi.

3. Dovrà essere prevista una congrua quantità di alberature di alto fusto poste, a protezione degli edifici e delle attrezzature scoperte, lungo la ex statale.

#### **44.1bis Attrezzature sportive (SC\_P2)**

1. In questa zona si applicano i parametri di cui al comma 2 per la realizzazione, con progetto di opera pubblica, di strutture sportive.

2. La porzione non già di proprietà pubblica è da considerarsi soggetta a vincolo preordinato all'esproprio.

#### **44.2 Attrezzature per spettacoli viaggianti (SC\_3)**

1. L'area classificata con la simbologia SC\_3 è un'area che può essere attrezzata per ospitare manifestazioni temporanee di spettacolo viaggiate, quando l'installazione in aree urbane sia ritenuta incompatibile per contesto ambientale e limiti alle emissioni acustiche. Tali attività potranno riguardare spettacoli circensi e parchi di divertimento e, sussidiariamente, manifestazioni di altro genere (concerti, feste popolari, esposizioni, ecc.).

2. Tale area può essere realizzata con progetto di opera pubblica, ovvero realizzata direttamente da operatori privati o da operatori privati in convenzione con il Comune.

3. In ogni caso l'area deve essere predisposta garantendo anche la sistemazione delle carovane e dei mezzi di trasporto al seguito delle attività, dotandola di parcheggi anche temporanei in misura adeguata alle relative manifestazioni e di illuminazione notturna. Deve allacciata ai servizi essenziali e garantire le forniture necessarie allo svolgimento degli spettacoli e all'accogliimento del pubblico. In ogni caso le superfici devono, per quanto possibile, essere realizzate in terra battuta, limitando le parti impermeabili a quelle minime indispensabili.

4. Le installazioni di manufatti a servizio delle attività quali chioschi per ristoro, e simili possono essere solo di carattere temporaneo e devono essere realizzate con modalità tali da essere facilmente rimosse al termine delle manifestazioni.

5. La gestione di tale aree è comunque disciplinata da apposito regolamento comunale.

#### **art.45 Il verde pubblico di nuova formazione (PU\_P, VG\_P, VS\_P)**

1. Il verde pubblico di nuova formazione è in generale previsto nell'ambito delle aree di trasformazione. Nelle relative schede sono presenti le indicazioni per la realizzazione dei nuovi spazi verdi. In ogni caso tali interventi, realizzabili tramite piano attuativo, dovranno essere congruenti con le indicazioni del Piano del Verde.

2. È sempre possibile per l'Amministrazione Comunale individuare nuove aree con questa funzione all'interno di aree di sua proprietà. Per le aree verdi di nuova formazione si applicano le norme di cui all'art. 26.
3. Negli ambiti a pericolosità geologica G4 e pericolosità S4, individuati nella tavola 2.8 e nella tavola 2.10 del Piano Strutturale, sono ammessi interventi sino alla Ristrutturazione Edilizia senza incidenza sul carico delle fondazioni.



## Capo IV *Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*

### art.46 Destinazioni d'uso - definizioni

1. Le destinazioni d'uso, in conformità ai disposti della LR 1/05, sono così definite:

R Residenziale

Comprende le residenze stabili e temporanee (affittacamere, bed & breakfast e funzioni assimilabili, attrezzature ricettive extra alberghiere)

TR Turistico ricettiva

Comprende alberghi, residence, ostelli, campeggi e funzioni assimilabili, attrezzature ricettive alberghiere (L.R.42/2000)

I Produttiva

Comprende le attività industriali e manifatturiere, quelle artigianali e i depositi ad esse complementari, nonché le attività di servizio così articolate:

Ia Attività produttive e artigianali compatibili con la destinazione residenziale,

Ib Attività produttive non compatibili con la destinazione residenziale,

Ic Attività produttive a rischio di incidenti rilevanti e soggette a normative specifiche;

C Commerciale

Comprende le attività di commercializzazione e vendita così articolate:

Ca attività di vicinato

Cb medie strutture di vendita

Cc grandi strutture di vendita

Cd centri commerciali

Ce commercio all'ingrosso e depositi

TD Direzionale

Comprende uffici e attività terziarie

S Servizio

Comprende le attività pubbliche o di interesse pubblico

A Agricola

Comprende le attività di produzione agricola e ortoflorovivaistica, silvicoltura, allevamento e attività integrate di trasformazione, agrituristiche e turismo rurale

2. A maggior chiarimento della suddivisione di cui prima, valgono le seguenti specificazioni:

- Le *attività produttive incompatibili con la destinazione residenziale* sono le attività inquinanti, cioè quelle che producono ed emettono all'esterno fumi, odori molesti, polveri, calore, vibrazioni, rumori (oltre i limiti fissati per la classe acustica di riferimento); le attività che comportano la presenza di materiali infiammabili, o comunque pericolosi, e che risultano moleste anche per orario di lavoro, volume di traffico od occupazione di parcheggi pubblici. In ogni caso non potranno essere considerate compatibili con la residenza le attività rientranti nella "prima classe" dal D.M. 05/09/1994 - "*Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie: RD 1265/1934*". La compatibilità di attività produttive ed artigianali riconosciute dal suddetto decreto ministeriale come di "seconda classe", saranno possibili previa valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale, che deve essere richiesta

presentando opportuna relazione tecnica con la verifica delle potenziali emissioni (atmosferiche, termiche, odorigene, sonore, ecc.) e le eventuali misure di contenimento necessarie.

- È definita come *centro commerciale* una struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. È definita come centro commerciale una struttura caratterizzata anche dalla presenza di soli esercizi di vicinato, di esercizi di vicinato e di una o più medie o grandi strutture, ovvero da sole medie o grandi strutture. Il centro commerciale può essere integrato da una serie di servizi per la collettività (bar, ristoranti sale riunioni ecc.) in modo da assumere la funzione di centro erogatore di servizi integrato per la struttura urbana; al suo interno possono trovare collocazione indistintamente attività commerciali, attività artigianali di tipo Ia, di modesta entità, e attività direzionali.
- Per *turismo rurale* si intende l'esercizio di attività ricettive e/o di ristoro in edifici non più utilizzati a fini agricoli. Esso comprende le seguenti tipologie di esercizio: trattorie tradizionali di campagna, degustazione e vendita di prodotti tipici locali, affittacamere, bed & breakfast, alberghi di campagna (strutture turistico-ricettive con ospitalità non superiore a 25 posti letto/esercizio).

3. I locali accessori (garage, magazzini, depositi, ecc.) hanno la stessa destinazione dell'edificio principale del quale costituiscono pertinenza.

4. Nell'ambito del territorio agricolo comunale la destinazione di uso è quella attestata dagli atti pubblici (licenza edilizia, concessione, contratti di compravendita per atto pubblico, P.U.A. e/o P.M.A.A.) in mancanza di tali atti, la destinazione d'uso degli edifici ricadenti in zona agricola si suppone rurale qualora gli edifici risultino edificati in data precedente al 1979 e non siano stati "deruralizzati" nelle norme di legge.

#### **art.47 Mutamenti della destinazione d'uso**

1. Sono considerati mutamenti delle destinazioni d'uso, a meno di deroghe stabilite da specifiche leggi, i passaggi dall'una all'altra delle categorie, come definite al precedente articolo, quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 35% della superficie utile dell'unità stessa o comunque per più di 30 m<sup>2</sup>, anche con più interventi successivi.

2. Ai fini del bilancio degli standard non comportano apprezzabile variazione del carico urbanistico i mutamenti dalle destinazioni d'uso di singole unità da turistico ricettiva, commerciale e direzionale a residenziale e i mutamenti d'uso di singole unità residenziali o di parti di esse per l'esercizio di attività individuali non aperte al pubblico.

3. Qualora si abbia mutamento di destinazione d'uso per una SUL maggiore di 500 m<sup>2</sup> è prescritto uno studio dell'impatto indotto sulla mobilità.

#### **art.48 Disposizioni per le destinazioni d'uso nel Centro Storico**

1. Le destinazioni d'uso degli edifici del Centro Storico sono contenute nei "Progetti guida" delle U.E., i quali le specificano in modo articolato, piano per piano e unità immobiliare per unità immobiliare e ne legittimano, laddove indicato, gli specifici cambi di destinazione.

2. Fermo restando che non sono ammesse attività produttive non compatibili con la destinazione residenziale, centri commerciali e grandi strutture di vendita, nonché il commercio all'ingrosso, per quanto

riguarda le destinazioni "residenziali", "commerciali", "artigianali" e "terziarie" ai Piani Terra, la tav. 2 - Destinazioni d'uso dei piani terra nel Centro Storico, registra le indicazioni contenute nei Progetti guida ed ha, quindi, lo scopo di "visualizzare", complessivamente, le destinazioni d'uso come sistemi urbanistici.

3. Ferma restando la suddivisione di cui all'art. 46, in riferimento alla tav. 2, valgono le seguenti precisazioni:

- ai piani terra sono ammesse tutte le destinazioni d'uso, giudicate compatibili con i tessuti consolidati, fatto salvo la destinazione residenziale, oltre a quella già esistente, fatta eccezione per le superfici accessorie. Le strutture commerciali di nuova formazione non possono eccedere i 500 m<sup>2</sup> di superficie di vendita;
- ai piani superiori la destinazione d'uso "terziaria" consente sempre anche quella "residenziale", ma non viceversa;
- fatto salvo quanto indicato al punto precedente, per altre destinazioni previste ai piani superiori può essere valutato dall'Amministrazione comunale, con specifico provvedimento l'insediamento di funzioni "residenziali", qualora in contrasto con quanto previsto dalla scheda, previo parere favorevole della Commissione comunale competente e sempre che l'intervento sia compatibile con le caratteristiche architettoniche dell'edificio e non comporti mutamenti della facciata;
- ai piani superiori può essere valutato dalla Giunta l'insediamento di funzioni "commerciali", in espansione di esercizi sottostanti posti al piano terra, previo parere favorevole della Commissione comunale competente e sempre che l'intervento sia compatibile con le caratteristiche architettoniche dell'edificio e non comporti mutamenti della facciata;
- per i locali indicati come "deposito di cassonetti urbani" è consentita qualsiasi altra destinazione ammessa al piano terra;

4. La tav. 2 contiene, e indica in modo prescrittivo:

- La configurazione dei sistemi pedonali di uso Pubblico, di cui ai Progetti unitari di riqualificazione urbanistica e del tessuto edilizio).
- Le attrezzature di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 (Attrezzature scolastiche, Verde Pubblico, Attrezzature di Interesse Comune, Parcheggi).

Le attrezzature di interesse comune sono a loro volta distinte in:

- Attrezzature religiose: chiesa parrocchiale di S. Lorenzo; pieve di S. Giovanni Battista; chiesa di S. Maria delle Grazie; cappella della SS. Annunziata; cappella di S. Lucia; cappella delle suore Stimmatine;
- Attrezzature culturali: Museo della Basilica; palazzo di Arnolfo; casa Masaccio; casa di Giovanni da San Giovanni; palazzo Corboli; Palazzaccio;
- Attrezzature speciali: attuale Sede Comunale; edificio "sala musica"; Telecom; Carabinieri; convento Suore Stimmatine; convento suore SS. Annunziata.

Le "attrezzature speciali" comprendono funzioni pubbliche o private, di interesse e servizio generale; per esse non è prescrittivo il mantenimento della specifica funzione esistente, la quale potrà essere sostituita con altra funzione sempre di "interesse comune".





## **TITOLO III      NORME PER L'EDILIZIA SOSTENIBILE E LA VALORIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI**

### **art.49 Norme generali per la trasformazione edilizia**

1. Si intende per trasformazione edilizia ogni significativa modificazione del suolo a fini edificatori o di riuso, e cioè in generale quella che interessa i piani attuativi e i seguenti interventi diretti: nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e, quando comporti modifiche sostanziali, la ristrutturazione edilizia. In ogni caso le norme di cui al presente articolo costituiscono riferimento per il raggiungimento di adeguati standard qualitativi e sono applicabili, in mancanza di altri riferimenti e compatibilmente con i manufatti esistenti, a tutti gli interventi diretti superiori alla manutenzione straordinaria e comunque a tutti gli interventi che comporterebbero una riduzione dello standard qualitativo.
2. La trasformazione edilizia deve rispettare le seguenti regole.

#### *49.1 Barriere architettoniche*

1. Oltre al rispetto della vigente legislazione, in tutti i casi di nuova costruzione l'accesso al piano terreno deve essere privo di ostacoli architettonici. L'eventuale presenza di ostacoli va superata con pendenze del terreno.
2. La presente norma si applica, per quanto compatibile con le preesistenze, anche nei casi di ampliamento o di totale trasformazione dell'immobile.

#### *49.2 Protezione acustica*

1. Nel rispetto dei limiti di emissione del D.P.C.M. 1.03.91 e successive modifiche ed integrazioni, individuati con il Piano di Classificazione Acustica, e fatte salve le prescrizioni del Piano di Risanamento Acustico, le pareti esterne dei nuovi edifici vanno progettate tenendo conto anche della protezione acustica in relazione alle attività che in essi vengono svolte.

#### *49.2bis Protezione dai campi elettromagnetici*

1. Ai fini della protezione degli insediamenti dai campi elettromagnetici, la trasformazione edilizia deve essere attuata in conformità con quanto prescritto all'art. 32.7 e dalle normative specifiche vigenti. A tale scopo l'inquadramento dei progetti deve contenere l'individuazione degli elettrodotti e delle cabine di trasformazione presenti nell'ambito.

#### *49.3 Permeabilità dei suoli*

1. Nei casi di trasformazione dei terreni (in particolare quando un suolo permeabile viene in parte impermeabilizzato) va previsto un sistema di raccolta e di riutilizzazione delle acque meteoriche e/o una loro dispersione negli spazi a verde attraverso un idoneo progetto di smaltimento. Tale progetto dovrà garantire la dispersione per processi lenti delle acque meteoriche raccolte ed un loro impiego per usi non pregiati (irrigazione aree verdi, servizi igienici ecc.) oltre ad ogni necessario adeguamento delle reti idriche scolanti.
2. Di norma non è ammesso il convogliamento delle acque bianche direttamente in fognatura in tutti i casi di trasformazione di aree agricole in aree urbanizzate. Anche nelle zone consolidate l'utilizzo dei parametri edilizi è subordinato alla verifica della permeabilità dei suoli che favorisca la massima previsione di superfici permeabili.

3. In caso di presenza di piazzali che determinano lo scarico di acque reflue, diverse dalle acque meteoriche, la norma si intende assolta con la sola dispersione delle acque meteoriche provenienti dalle coperture; in questo caso dovrà essere rallentato il deflusso delle acque provenienti dai piazzali, in fognatura.

#### 49.4 Spazi a verde privato

1. Fatto salvo quanto diversamente prescritto dalle presenti norme, la superficie fondiaria pertinente all'intervento (al netto delle quote pubbliche) deve essere lasciata a verde privato totalmente permeabile per almeno il 25%. A tal fine gli spazi parzialmente permeabili vengono conteggiati secondo le percentuali contenute nel Regolamento Edilizio.

2. La presente norma si applica in tutti i casi di nuova costruzione o di ampliamento che comportino l'aumento della superficie coperta con riferimento al lotto o all'area di pertinenza.

3. Nelle zone produttive consolidate la norma si intende assolta con la messa a dimora di specie arboree e arbustive in grado di realizzare una copertura sufficiente per assolvere le funzioni di ombreggiamento, schermatura, filtro e miglioramento microclimatico in genere.

4. Negli interventi di demolizione e ricostruzione, la superficie totalmente permeabile deve essere comunque in quantità tale da garantire lo smaltimento delle acque per processi lenti nel terreno: in quest'ultimo caso, come in tutti i casi di suolo già edificato, la presente norma ha carattere di indirizzo ma deve comunque essere soddisfatta nella misura più ampia possibile.

5. La progettazione ecologico-funzionale del verde viene a far parte integrante dell'intero intervento di trasformazione.

6. Le alberature nell'ambiente urbano devono osservare la seguente distanza minima dal confine:

- 3 m per gli alberi di alto fusto;
- 1,5 m per gli alberi non di alto fusto;
- 0,5 m per gli arbusti.

#### 49.5 Inquinamento luminoso

1. Al fine di ridurre l'impatto ambientale provocato dalle sorgenti luminose collocate sia nell'ambito della viabilità pubblica sia nel contesto degli edifici residenziali o di qualsiasi altra destinazione, è fatto obbligo di contenere al minimo indispensabile la quantità di apporto illuminante. I corpi illuminanti dovranno essere sempre schermati verso l'alto e prevedere, di norma, lampade fluorescenti a luce gialla, in ogni caso dovrà essere rispettato quanto disposto dalla L.R. 37/2000, quali norme di prevenzione inquinamento luminoso.

#### 49.6 Fabbisogno di parcheggi in relazione ai tipi di intervento ed alle destinazioni d'uso

1. Per la realizzazione delle seguenti tipologie di intervento diretto, relativamente alle varie destinazioni d'uso e, nel residenziale, fatta esclusione per le zone agricole, è prescritto il reperimento del fabbisogno per parcheggi pubblici e/o privati, secondo le quantità minime espresse nella seguente tabella:

Tipo di intervento	Destinazione d'uso	Parcheeggi privati / sosta stanziata	Parcheeggi pubblici /sosta di relazione
Tutti	Turistico e ricettivo Campeggi	3.30 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL 3.30 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL	2 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL 1 posto auto per ogni piazzola
Tipo di intervento	Destinazione d'uso	Parcheeggi privati / sosta stanziata	Parcheeggi pubblici /sosta di relazione
Frazionamento di unità immobiliari	Residenziale	3.30 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL oppure -	1 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL 4.30 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL
Ristrutturazione edilizia con modifica destinazione d'uso	Residenziale Commerciale esercizi di vicinato* medie strutture grandi strutture e centri commerciali		1 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL 10 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di superficie di vendita 15 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di superficie di vendita 20 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di superficie di vendita
Ristrutturazione edilizia con ampliamenti**	Residenziale Commerciale esercizi di vicinato* medie strutture grandi strutture e centri commerciali	3.30 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL oppure - 3.50 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL 3.50 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL 3.50 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL	1 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL 4.30 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL 10 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di superficie di vendita 15 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di superficie di vendita 20 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di superficie di vendita

\* (fatta esclusione per gli esercizi del Centro Storico)

\*\* (la SUL da prendere a riferimento è solo quella in ampliamento)

Negli interventi comportanti la modifica della destinazione, si considera soddisfatto il fabbisogno di parcheggi per la destinazione commerciale (relativamente ai soli esercizi di vicinato) qualora l'edificio/locale sia stato realizzato con tale destinazione o se i parcheggi siano stati reperiti nei dieci anni precedenti l'intervento.

2. All'interno del perimetro del centro abitato è ammesso il reperimento dei parcheggi privati e di servizio alle attività commerciali, anche in deroga agli indici di fabbricabilità, in un raggio di 300 m. dall'edificio di cui i parcheggi stessi costituiscono pertinenza, nonché in forma convenzionata purché non in sottrazione dei parcheggi pubblici. All'interno del perimetro del centro abitato è ammessa la monetizzazione dei parcheggi quando non sia possibile la localizzazione delle quantità richieste al presente articolo, con le modalità stabilite dalla Giunta Comunale.

3. Per la realizzazione delle ulteriori seguenti tipologie di intervento diretto, relativamente alle varie destinazioni d'uso, è prescritto il reperimento del fabbisogno per parcheggi pubblici e/o privati, secondo le quantità minime espresse nella seguente tabella, fermo restando che, all'interno dei piani attuativi, le quantità di parcheggi pubblici sono reperite all'interno della più generale rispondenza agli standard richiesti per legge. Nel caso quindi di interventi in attuazione di piani attuativi sarà presa in considerazione solo la colonna relativa ai "Parcheggi privati/sosta stanziata".

Tipo di intervento	Destinazione d'uso	Parcheggi privati / sosta stanziata	Parcheggi pubblici /sosta di relazione
Nuova edificazione	Residenziale	3.30 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL+SAL	1 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL+SAL
	Direzionale	3.30 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL+SAL	da 4 m <sup>2</sup> a 8 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL+SAL
	Commerciale esercizi di vicinato	3.50 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL+SAL	4 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL+SAL + 10 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di superficie di vendita
		3.50 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL+SAL	da 4 m <sup>2</sup> a 8 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL+SAL + 15 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di superficie di vendita
	grandi strutture e centri commerciali	4.50 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL+SAL	da 4 m <sup>2</sup> a 8 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL+SAL + 20 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di superficie di vendita
Industriale e artigianale	4.50 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL+SAL	2 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL+SAL	
Ristrutturazione urbanistica	Residenziale	3.30 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL+SAL	1 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL+SAL
	Commerciale esercizi di vicinato	3.50 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL+SAL	da 4 m <sup>2</sup> a 8 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL+SAL + 10 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di superficie di vendita
		3.50 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL+SAL	da 4 m <sup>2</sup> a 8 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL+SAL + 15 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di superficie di vendita
	grandi strutture e centri commerciali	4.50 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL+SAL	da 4 m <sup>2</sup> a 8 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL+SAL + 20 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di superficie di vendita
	Industriale e artigianale	4.50 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL+SAL	2 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL+SAL
Direzionale	3.50 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL+SAL	da 4 m <sup>2</sup> a 8 m <sup>2</sup> /10 m <sup>2</sup> di SUL+SAL	

#### 49.7 Standard di qualità degli insediamenti

Per la destinazione d'uso residenziale è prescrittivo il raggiungimento della superficie minima dell'alloggio. In tutto il territorio comunale l'alloggio minimo non può essere inferiore a 40 m<sup>2</sup> di Superficie utile (Su), ovvero è consentita la realizzazione di "monocalci" di dimensioni minime non inferiori a 28 m<sup>2</sup>, così come specificato nel Regolamento Edilizio.

#### art.50 Edilizia sostenibile

1. Tutti i piani attuativi relativi ai nuovi ambiti di trasformazione che prevedano nuova edificazione anche tramite interventi di ristrutturazione urbanistica o sostituzione edilizia devono essere orientati alla tutela e alla riduzione del consumo delle risorse. In particolare devono obbligatoriamente prevedere azioni volte al risparmio energetico, tramite l'uso razionale dell'energia, installazione di impianti termici e di produzione dell'energia da fonti rinnovabili, valorizzazione degli apporti solari passivi, riduzione dell'effetto isola di calore negli spazi urbani nonché l'utilizzo di materiali atossici ed eco-compatibili, la riduzione dei consumi di acqua potabile nelle abitazioni e il riuso delle acque piovane per l'irrigazione dei giardini pubblici e privati.

2. Tutti gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica, destinati all'edilizia residenziale e ad essa assimilate, devono essere eseguiti in classe A (allegato 4 del DM 26/06/2009). Alla richiesta del titolo abilitativo dovrà essere allegata, dichiarazione che asseveri il raggiungimento della suddetta classificazione.

3. Le modalità per la progettazione e la compilazione dei piani attuativi, nonché le modalità per il raggiungimento della classificazione di cui al precedente comma, sono precisate nel regolamento edilizio.

Il R.E. potrà prevedere obblighi di raggiungimento di prestazioni energetiche, maggiori di quelle previste per legge, anche per interventi di ristrutturazione edilizia o per diverse destinazioni rispetto a quelle sopra indicate.

4. Il mancato raggiungimento della prestazione energetica prescritta costituisce violazione edilizia ai sensi del Titolo VIII Capo I della Legge Regionale 1/2005



**art.51 Qualità degli insediamenti**

1. Per migliorare la qualità degli insediamenti è consentita, negli ambiti di trasformazione e negli interventi edilizi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione, la realizzazione, generalmente al piano terreno, di spazi comuni appartenenti alle seguenti categorie:

- locali di servizio alla residenza e alle attività, quali lavanderie comuni, depositi carrozzine, spazi per il gioco, sale ed attrezzature condominiali da assoggettare a convenzione o atto d'obbligo con vincolo di destinazione;
- locali adibiti a funzioni assimilabili a standard, anche se privati, quali asili nido, sedi di associazioni e enti senza fine di lucro o a finalità sociale, assistenziale e di servizio alla collettività, regolati da apposita convenzione o atto d'obbligo con vincolo di destinazione.

2. Tali superfici aggiuntive non saranno computate ai fini della verifica della Sul massima prevista.

**art.52 Adeguamento degli edifici alle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche**

1. Per migliorare la sicurezza del patrimonio edificato, negli interventi edilizi di ristrutturazione e sostituzione edilizia, nei piani attuativi di riqualificazione urbana e di riordino degli isolati della città consolidata, nel rispetto dei parametri edilizi di altezza e distanza dei fabbricati, è consentito un aumento della Sul del 10% condizionato all'adeguamento degli edifici alle norme tecniche vigenti per le costruzioni in zone sismiche.

**art.53 Edilizia in affitto**

1. Nelle Zone urbane di trasformazione ZUT e di ristrutturazione ZUR, dove esplicitamente indicato nelle relative schede, la Sul a destinazione residenziale potrà essere incrementata sino ad un massimo del 50% a condizione che la metà di detto incremento venga destinata ad edilizia in affitto a canone agevolato e convenzionato. I contenuti delle convenzioni saranno definiti con specifico atto dal Consiglio Comunale.

2. Qualora il Comune lo richieda, il patrimonio da destinare all'affitto agevolato potrà essere ceduto al comune che si impegnerà a sua volta a garantirne l'uso sociale. In tal caso i canoni locativi potranno contribuire all'ammortamento del valore immobiliare acquisito al patrimonio pubblico.

3. Qualora i soggetti proponenti non intendano ricorrere alla possibilità di incrementare la SUL tramite la realizzazione di edilizia in affitto, dovrà essere ceduta al Comune, in aggiunta alla Ac, un'area libera urbanizzata, all'interno della Se nella quantità specificata nella scheda, per la realizzazione di edilizia residenziale su iniziativa pubblica.

**art.54 Edifici esistenti in zone con vincolo di inedificabilità o in contrasto d'ambiente**

1. Per gli edifici esistenti in zone con vincolo di inedificabilità, qualora legittimi urbanisticamente, e sempre che la localizzazione non sia espressamente indicata nelle schede, è ammesso il trasferimento della SUL in tutte le aree di trasformazione quali ZUT, ZUR o ARU, anche con cambio di destinazione d'uso tra quelle compatibili con il comparto di trasformazione, tramite accordo diretto tra i proprietari delle aree interessate. In caso di trasferimento della SUL, le aree interessate dagli edifici in contrasto sono cedute gratuitamente al Comune. In attesa del trasferimento su tali edifici sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

1bis. In alternativa a quanto sopra indicato, il dimensionamento della SUL può essere determinato, per

interventi che producano una SUL non superiore a 1.000 mq., tramite l'applicazione di un indice di utilizzazione territoriale non superiore a  $0,3 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

2. Per gli edifici esistenti in contrasto d'ambiente sono consentiti solo interventi diretti fino alla ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma e dello schema strutturale. Non è ammesso il mutamento della destinazione d'uso se non in conformità alla zona urbanistica di appartenenza.

**TITOLO IV    NORME TRANSITORIE****art.55 Disposizioni particolari**

1. Il Regolamento Urbanistico sostituisce i seguenti strumenti urbanistici:

- Variante Generale al PRG, approvata con DCC n. 45/97
- Variante Generale per il Centro Storico, approvata con DGRT n. 10591/93
- Piano Particolareggiato del Parco del Poggio della Ciulla, approvato con DCC n. 61/1998.

2. In particolare per la Variante Generale per il Centro Storico cessano di avere efficacia le Norme Tecniche di Attuazione, in quanto integrate nel presente Regolamento Urbanistico, ma continuano ad avere efficacia gli elaborati grafici sino a quando non verrà completata la trasposizione in formato elettronico degli stessi. Tale trasposizione sarà assoggettata a Variante al Regolamento Urbanistico, in attesa di tale trasposizione la documentazione grafica e i fascicoli contenenti i progetti guida delle U.E. sono reperibili unicamente presso gli uffici comunali.

3. Con l'approvazione del presente Regolamento Urbanistico cessano di avere efficacia le limitazioni alla vendita degli immobili di cui all'art. 59 comma 1 della Variante Generale al PRG approvato con DCC n.45/97, anche per gli atti d'obbligo già sottoscritti.

4. Gli edifici storici urbani e del territorio aperto, di cui all'art. 15 delle presenti norme, sono quelli già identificati dal Piano Strutturale, come presenti al Catasto Leopoldino ed al Catasto d'Impianto. Qualora, nonostante sia accertata l'epoca di realizzazione dell'immobile, non vi sia corrispondenza con una specifica scheda dell'allegato B, possono essere determinate le categorie d'intervento specifiche, sulla base di appropriate analisi, tramite apposita Deliberazione del Consiglio Comunale.

**art.56 Edilizia sostenibile**

abrogato

**art.57 Piani attuativi in essere**

1. Le aree individuate apposite nelle tavole con specifico perimetro, sono disciplinate da uno strumento urbanistico precedentemente adottato. Esse restano vincolate ai parametri urbanistici, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e a tutte le prescrizioni contenute nello strumento urbanistico stesso

2. Le parti eventualmente modificate dal presente Regolamento Urbanistico, acquisiranno efficacia in caso di decadenza dello specifico piano o in caso di eventuali successive varianti. Le parti non modificate dal presente Regolamento Urbanistico conservano efficacia, anche nel caso di decadenza dello specifico piano, per quel che riguarda i lotti non ancora attuati e per le regole morfologiche proprie, che rimangono parametro per la valutazione della coerenza degli interventi.



