

# Regolamento **Urbanistico**

Febbraio 2012

 **Norme per l'attuazione**

Progettista e responsabile unico del procedimento  
Lorenzo Paoli

Garante della comunicazione  
Cinzia Rettori

Settore edilizia e urbanistica:

Cinzia Rettori

Palma Di Fidio

Fabrizio Fissi

Valentina Tonelli

Simona Iommi

Alessandra Chiarotti

Samuele Tacchi

Giulio Pafundi

Luca Zeppi

Contributi di settore

Dirigente Settore OO.PP. Manutenzione  
Andrea Martellacci

Settore OO.PP. Manutenzione

Marco Calderini

Carlo Spagna

Ufficio Ambiente

Ilaria Baldi

Paolo Giambini

Traffico - mobilità

Ivonne Montanari

Avvocatura comunale

Claudia Bonacchi

Staff Direzione Generale

Claudio Armini

Stefano Bechi

Ufficio di piano

Coordinamento tecnico

Alessandra Guidotti

Collaboratori esterni

Serena Barlacchi

Francesca Masi

Aspetti geologici

Studio associato Geotecno

Aspetti socio-economici

Laboratorio di economia dell'innovazione  
dell'Università di Firenze

Sindaco

Simone Gheri

Vice Sindaco / Assessore all'urbanistica:

Alessandro Baglioni

|   |               |
|---|---------------|
| <b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>   | <b>7</b>      |
| <b>Capo I - Contenuti e articolazioni del Regolamento Urbanistico</b>   | <b>8</b>      |
| art. 1 - Contenuti del Regolamento Urbanistico  | 8             |
| art. 2 - Articolazioni del Regolamento Urbanistico  | 11            |
| <b>Capo II - Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali</b>   | <b>15</b>     |
| art. 3 - Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi   | 15            |
| art. 4 - Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali  | 18            |
| art. 5 - Aree CP / edificazione di completamento  | 21            |
| <b>Capo III - Discipline e piani di settore / Relazioni con il Regolamento Urbanistico</b>  | <b>22</b>     |
| art. 6 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni   | 22            |
| art. 7 - Piani di settore di competenza comunale  | 23            |
| <b>Capo IV - Valutazione e monitoraggio degli effetti</b>   | <b>24</b>     |
| <del>art. 8 - Valutazione integrata degli effetti delle trasformazioni [articolo abrogato]</del>  | <del>24</del> |
| art. 9 - Valutazione e mitigazione degli effetti ambientali delle trasformazioni  | 25            |
| art. 10 - Monitoraggio degli effetti  | 30            |
| <b>Capo V - Disposizioni relative agli assetti insediativi</b>  | <b>31</b>     |
| art. 11 - Parametri urbanistici ed edilizi  | 31            |
| <del>art. 12 - Tolleranze di costruzione [articolo abrogato]</del>  | <del>43</del> |
| art. 13 - Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale  | 44            |
| art. 14 - Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione   | 47            |
| art. 15 - Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e smaltimento delle acque meteoriche  | 49            |
| art. 16 - Distanze minime tra fabbricati  | 50            |
| art. 17 - Distanze minime dei fabbricati dai confini  | 51            |
| art. 18 - Edilizia sostenibile / incentivi economici e urbanistici  | 52            |
| <br>  |               |
| <b>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO</b>   | <b>53</b>     |
| <b>Capo I - Modalità di attuazione</b>  | <b>54</b>     |
| art. 19 - Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico  | 54            |
| art. 20 - Piani Attuativi   | 56            |
| art. 21 - Interventi convenzionati con Progetto Unitario  | 58            |
| art. 22 - Aree soggette a perequazione urbanistica  | 61            |
| art. 23 - Nuova edificazione residenziale con finalità sociali  | 62            |
| art. 24 - Intervento urbanistico-edilizio diretto, comprese fattispecie convenzionate o soggette a sottoscrizione di atto d'obbligo                                   | 64            |
| <b>Capo II - Articolazione di specifiche categorie o tipologie di intervento urbanistico-edilizio</b>   | <b>66</b>     |
| <del>art. 25 - Interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili [articolo abrogato]</del>                                 | <del>66</del> |
| art. 26 - Ristrutturazione edilizia   | 67            |
| art. 27 - Addizioni funzionali  | 69            |
| art. 28 - Addizioni volumetriche  | 70            |
| <b>Capo III - Disposizioni particolari</b>  | <b>71</b>     |
| art. 29 - Interventi pertinenziali / Articolazione e titoli abilitativi   | 71            |
| art. 30 - Immobili meritevoli di tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico. Individuazione e disposizioni procedurali | 73            |
| art. 31 - Interventi di manutenzione straordinaria con carattere di urgenza   | 74            |
| art. 32 - Autorizzazioni amministrative per interventi e/o manufatti a carattere temporaneo   | 75            |
| art. 33 - Interventi in deroga alle previsioni del Regolamento Urbanistico  | 76            |
| art. 34 - Ricostruzione di edifici diruti   | 77            |
| art. 35 - Interventi ammissibili su edifici e/o consistenze edilizie legittimati a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria                                | 78            |
| art. 36 - Interventi ammissibili su consistenze edilizie oggetto di sanzioni sostitutive della rimessa in pristino  | 80            |

|   |                |
|---|----------------|
| <b>TITOLO III - DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO</b>  | <b>81</b>      |
| art. 37 - Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio / Contenuti e finalità  | 82             |
| <del>art. 38 - Instabilità dinamica per cedimenti e cedimenti differenziali [articolo abrogato]</del>   | <del>84</del>  |
| <del>art. 39 - Instabilità dinamica per frane [articolo abrogato]</del>   | <del>85</del>  |
| <b>Capo I - Rischio idraulico</b>   | <b>86</b>      |
| <del>art. 40 - Ambiti fluviali [articolo abrogato]</del>  | <del>86</del>  |
| art. 41 - Aree allagate   | 87             |
| <del>art. 42 - Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico / Disciplina [articolo abrogato]</del>              | <del>88</del>  |
| art. 43 - Aree finalizzate alla realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno (D.P.C.M. 05.11.1999) | 89             |
| art. 44 - Ambiti di reperimento per opere di regimazione idraulica  | 91             |
| art. 45 - Reticolo idrografico superficiale   | 92             |
| <b>Capo II - Protezione e governo della risorsa idrica</b>  | <b>95</b>      |
| art. 46 - Pericolosità idrogeologica  | 95             |
| art. 47 - Salvaguardia dei punti di captazione ad uso acquedottistico   | 97             |
| art. 48 - Approvvigionamento idrico autonomo  | 99             |
| art. 49 - Osservatorio comunale per il governo della risorsa idrica   | 101            |
| <b>Capo III - Pericolosità geologica, idraulica e sismica</b>   | <b>102</b>     |
| art. 50 - Pericolosità geologica / Classificazione ai sensi delle vigenti disposizioni regionali  | 102            |
| art. 51 - Piano di Bacino / Aree con pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana   | 105            |
| art. 52 - Aree con pericolosità idraulica / Classificazione ai sensi delle vigenti disposizioni regionali   | 108            |
| art. 53 - Piano di Bacino / Aree con pericolosità idraulica   | 112            |
| <del>art. 54 - Carta litotecnica [articolo abrogato]</del>  | <del>116</del> |
| art. 54 - Aree con pericolosità sismica / Classificazione ai sensi delle vigenti disposizioni regionali   | 117            |
| <b>Capo IV - Fattibilità geologica</b>  | <b>119</b>     |
| <del>art. 55 - Caratterizzazione geologica delle aree oggetto di interventi urbanistico-edilizi [articolo abrogato]</del>                                 | <del>119</del> |
| art. 55 - Criteri generali di fattibilità geologica   | 120            |
| art. 56 - Fattibilità in relazione agli aspetti geologici, idraulici e sismici  | 121            |

|   |            |
|---|------------|
| <b>TITOLO IV - DISCIPLINA DELLE INVARIANTI STRUTTURALI</b>  | <b>126</b> |
| art. 57 - Invarianti strutturali / Contenuti e finalità   | 127        |
| <b>Capo I - Invarianza storico-insediativa</b>  | <b>129</b> |
| art. 58 - Siti archeologici   | 129        |
| art. 59 - Patrimonio edilizio presente al 1940  | 130        |
| art. 60 - Tracciati viari fondativi   | 131        |
| art. 61 - Strade vicinali   | 132        |
| art. 62 - Tracce del sistema delle centuriazioni  | 134        |
| art. 63 - Elementi ordinatori dello spazio pubblico   | 135        |
| art. 64 - Manufatti antichi di ingegneria idraulica   | 136        |
| <b>Capo II - Invarianza paesaggistico-ambientale</b>  | <b>137</b> |
| art. 65 - Parco artistico-culturale di Poggio Valicaia  | 137        |
| art. 66 - Ambiti perifluviali   | 138        |
| art. 67 - Aree sensibili  | 139        |
| art. 68 - Pertinenze paesistiche  | 140        |
| art. 69 - Parchi storici e giardini formali   | 141        |
| art. 70 - Boschi densi  | 144        |
| art. 71 - Aree con sistemazioni agrarie storiche  | 145        |
| art. 72 - Formazioni arboree decorative   | 147        |
| art. 73 - Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale                         | 148        |
| art. 74 - Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale  | 150        |
| <b>Capo III - Invarianza culturale e sociale</b>  | <b>153</b> |
| art. 75 - Istituzioni culturali e formative   | 153        |
| art. 76 - Manifestazioni fieristiche e/o di promozione economica e territoriale / La Fiera di Scandicci                                   | 154        |
| <b>TITOLO V - DISCIPLINE SPECIALI</b>   | <b>155</b> |
| art. 77 - Discipline speciali / Contenuti e finalità  | 156        |
| <b>Capo I - Discipline di tutela paesaggistica e ambientale</b>   | <b>158</b> |
| art. 78 - Aree fragili  | 158        |
| art. 79 - Aree di pregio paesistico   | 160        |
| art. 80 - Aree boscate (boschi densi e boschi radi e cespugliati)   | 163        |
| art. 81 - Vegetazione ripariale   | 166        |
| <b>Capo II - Discipline di valorizzazione ambientale e storico-culturale</b>  | <b>167</b> |
| art. 82 - Parco Fluviale dell'Arno  | 167        |
| art. 83 - Itinerari di interesse storico-culturale  | 170        |
| <b>Capo III - Discipline di riqualificazione paesaggistica e ambientale</b>   | <b>171</b> |
| art. 84 - Aree di recupero e/o restauro ambientale  | 171        |
| art. 85 - Aree agricole degradate   | 173        |
| <b>Capo IV - Discipline di riqualificazione insediativi</b>   | <b>175</b> |
| art. 86 - Ridefinizione architettonica dell'edificato nelle aree centrali in rapporto allo spazio pubblico                                | 175        |
| art. 87 - Riconversione funzionale e ridefinizione morfologica di tessuti produttivi in contesti insediativi prevalentemente residenziali | 177        |
| art. 88 - Riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo di tessuti produttivi   | 179        |

|  |            |
|--|------------|
| <b>TITOLO VI - INFRASTRUTTURE, ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE</b>  | <b>181</b> |
| art. 89 - Disciplina delle infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale / Contenuti e finalità                   | 182        |
| <b>Capo I - Infrastrutture viarie e di trasporto e relativi servizi</b>  | <b>184</b> |
| art. 90 - Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori  | 184        |
| art. 91 - Linee di arretramento e fasce di rispetto autostradale e stradale  | 186        |
| art. 92 - Linea della tramvia veloce e attrezzature connesse   | 187        |
| art. 93 - Impianti per la distribuzione dei carburanti   | 188        |
| <b>Capo II - Aree, attrezzature e servizi di interesse sovracomunale</b>   | <b>191</b> |
| art. 94 - Aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale  | 191        |
| art. 95 - Aree a destinazione pubblica ricadenti in parchi di interesse sovracomunale  | 193        |
| <del>art. 96 - Impianto di compostaggio [articolo abrogato]</del>  | 194        |
| <b>Capo III - Aree, attrezzature e servizi di interesse comunale</b>   | <b>195</b> |
| art. 97 - Aree cimiteriali e relative fasce di rispetto  | 195        |
| art. 98 - Aree ad edificazione speciale per standard (attrezzature pubbliche e di interesse comune)  | 197        |
| art. 99 - Aree per strutture private di interesse pubblico o collettivo  | 200        |
| art. 100 - Percorsi ciclabili  | 202        |
| <b>Capo IV - Reti e infrastrutture tecnologiche</b>  | <b>203</b> |
| art. 101 - Linee di metanodotto e di oleodotto   | 203        |
| art. 102 - Reti ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica   | 204        |
| art. 103 - Impianti e/o installazioni di radiocomunicazione  | 207        |
| <br>   |            |
| <b>TITOLO VII - CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE</b>  | <b>209</b> |
| <b>Capo I - Disposizioni generali</b>  | <b>210</b> |
| art. 104 - Classificazione del patrimonio edilizio / Contenuti e finalità  | 210        |
| art. 105 - Edifici privi di classificazione / Disciplina e procedimento di classificazione   | 213        |
| <b>Capo II - Patrimonio edilizio presente al 1940</b>  | <b>214</b> |
| art. 106 - Classe 1 - Edifici o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico   | 214        |
| art. 107 - Classe 2 - Edifici o complessi edilizi di alto valore storico-architettonico  | 216        |
| art. 108 - Classe 3 - Edifici o complessi edilizi di valore storico-architettonico   | 219        |
| art. 109 - Classe 4 - Edifici o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale              | 221        |
| art. 110 - Classe 5 - Edifici o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto al contesto urbano                                       | 223        |
| art. 111 - Classe 6 - Edifici o complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o storico-testimoniale   | 226        |
| <b>Capo III - Patrimonio edilizio posteriore al 1940</b>   | <b>229</b> |
| art. 112 - Classe 7 - Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati di interesse architettonico o morfologico                                      | 229        |
| art. 113 - Classe 8 - Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi di interesse architettonico o morfologico                                | 232        |
| art. 114 - Classe 9 - Edifici multipiano o comunque aggregati di interesse architettonico o morfologico  | 235        |
| art. 115 - Classe 10 - Edifici multipiano o comunque aggregati privi di interesse architettonico o morfologico   | 239        |
| art. 116 - Classe 11 - Edifici di interesse architettonico modesto o nullo incoerenti con i caratteri morfologici prevalenti nel contesto di riferimento | 243        |
| art. 117 - Classe 12 - Edifici produttivi o specialistici di interesse architettonico o morfologico  | 246        |
| art. 118 - Classe 13 - Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico  | 249        |
| <b>Capo IV - Edifici incongrui, volumi secondari e manufatti eterogenei</b>  | <b>252</b> |
| art. 119 - Classe 14 - Edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con il contesto rurale   | 252        |
| art. 120 - Classe 15 - Edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con il contesto insediativo  | 255        |
| art. 121 - Volumi secondari  | 257        |
| art. 122 - Edifici e manufatti a trasformabilità limitata  | 260        |

|  |            |
|--|------------|
| <b>TITOLO VIII - DISCIPLINA DELLE AREE URBANE</b>  | <b>261</b> |
| art. 123 - Aree urbane / Contenuti e finalità  | 262        |
| <b>Capo I - Tessuti insediativi prevalentemente residenziali</b>   | <b>266</b> |
| art. 124 - Tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati  | 266        |
| art. 125 - Tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine         | 269        |
| <b>Capo II - Tessuti insediativi prevalentemente produttivi</b>  | <b>272</b> |
| art. 126 - Tessuti produttivi di tipo promiscuo  | 272        |
| art. 127 - Tessuti produttivi saturi   | 275        |
| art. 128 - Tessuti produttivi consolidati  | 279        |
| art. 129 - Insediamenti produttivi di grande dimensione  | 283        |
| <b>Capo III - Disciplina del verde privato e dei suoli prevalentemente ineditati</b>                     | <b>286</b> |
| art. 130 - Verde privato soggetto a tutela nelle aree urbane   | 286        |
| art. 131 - Verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane                  | 287        |
| <br>   |            |
| <b>TITOLO IX - DISCIPLINA DELLE AREE DI INFLUENZA URBANA</b>   | <b>289</b> |
| art. 132 - Aree di influenza urbana / Contenuti e finalità   | 290        |
| <b>Capo I - Tutela, uso e/o ridefinizione di aree periurbane o residuali</b>                             | <b>293</b> |
| art. 133 - Verde privato soggetto a tutela nelle aree di influenza urbana                                | 293        |
| art. 134 - Verde e altri spazi privati prevalentemente non edificati integrativi degli insediamenti      | 294        |
| art. 135 - Aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica                                     | 295        |
| <b>Capo II - Uso e/o riqualificazione di aree prevalentemente ad uso agricolo</b>                        | <b>297</b> |
| art. 136 - Aree ad uso agricolo di rispetto di tessuti storici   | 297        |
| art. 137 - Aree di margine e/o intercluse prevalentemente ad uso agricolo                                | 298        |
| <br>   |            |
| <b>TITOLO X - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE</b>   | <b>300</b> |
| art. 138 - Disciplina del Territorio rurale / Contenuti e finalità                                       | 301        |
| <b>Capo I - Disposizioni generali</b>  | <b>303</b> |
| art. 139 - Operatori agricoli  | 303        |
| art. 140 - Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale                          | 305        |
| art. 141 - Interventi di sistemazione ambientale   | 308        |
| art. 142 - Annessi agricoli stabili  | 310        |
| art. 143 - Annessi agricoli 'fuori parametro'  | 312        |
| art. 144 - Manufatti agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole | 315        |
| art. 145 - Serre   | 318        |
| art. 146 - Manufatti precari   | 323        |
| art. 147 - Strutture ad uso ricreativo   | 325        |
| art. 148 - Patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale   | 326        |
| art. 149 - Aree di pertinenza edilizia e aree di pertinenza agricola                                     | 327        |
| art. 150 - Verde privato soggetto a tutela nel territorio rurale   | 328        |
| art. 151 - Autorimesse e locali interrati o seminterrati   | 329        |
| art. 152 - Piscine e altre opere autonome a corredo degli edifici  | 330        |
| art. 153 - Recinzioni  | 332        |
| <b>Capo II - Aree a prevalente funzione agricola</b>   | <b>333</b> |
| art. 154 - Aree a prevalente funzione agricola   | 333        |
| art. 155 - Ambito territoriale AT1 - Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno               | 337        |
| art. 156 - Ambito territoriale AT2 - Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve          | 339        |
| art. 157 - Ambito territoriale AT3 - Pendici collinari settentrionali                                    | 341        |
| art. 158 - Ambito territoriale AT4 - Dorsale collinare   | 343        |
| <b>Capo III - Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva</b>                            | <b>345</b> |
| art. 159 - Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva                                   | 345        |
| art. 160 - Ambito territoriale AT5 - Pendici collinari meridionali                                       | 348        |
| art. 161 - Ambito territoriale AT6 - Fascia ripariale della Pesa   | 350        |

|  |            |
|--|------------|
| <b>TITOLO XI - AREE PER USI SPECIALISTICI</b>  | <b>352</b> |
| art. 162 - Aree per usi specialistici / Contenuti e finalità   | 353        |
| <b>Capo I - Usi e/o attività turistico-ricettive o ricreative</b>  | <b>354</b> |
| art. 163 - Edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva nelle aree urbane   | 354        |
| art. 164 - Aree per strutture turistico-ricettive nel territorio rurale  | 355        |
| art. 165 - Aree per campeggi   | 357        |
| art. 166 - Aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto   | 359        |
| <b>Capo II - Usi e/o attività produttive e/o commerciali</b>   | <b>360</b> |
| art. 167 - Edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale  | 360        |
| art. 168 - Aree per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli   | 361        |
| art. 169 - Impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica  | 362        |
| art. 170 - Aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto  | 364        |
| art. 171 - Aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione | 366        |
| art. 172 - Aree per impianti di autodemolizione  | 368        |
| <br>   |            |
| <b>TITOLO XII - NORME TRANSITORIE E FINALI</b>   | <b>369</b> |
| <b>Capo I - Norme transitorie</b>  | <b>370</b> |
| art. 173 - Pratiche edilizie in itinere e titoli abilitativi soggetti a misure di salvaguardia   | 370        |
| art. 174 - Aree sottoposte a Piani Attuativi e Progetti Unitari già approvati o recepiti dalla strumentazione urbanistica generale precedente            | 371        |
| art. 175 - Attività agricole esistenti nelle aree urbane e nelle aree di influenza urbana  | 373        |
| <b>Capo II - Salvaguardie e norme finali</b>   | <b>374</b> |
| art. 176 - Estensione della linea della tramvia veloce e attrezzature connesse   | 374        |
| art. 177 - Aree interessate dalle previsioni del " <i>Piano comunale di protezione civile</i> "  | 375        |
| art. 178 - Aree soggette a norme di salvaguardia ambientale  | 376        |
| art. 179 - Installazione di strutture per lo spettacolo viaggiante   | 377        |
| art. 180 - Attività e forme di utilizzazione in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal Regolamento Urbanistico                                 | 378        |
| art. 181 - Interventi realizzati in applicazione della L.R. n. 24/2009 e s.m.i. (c.d. 'Piano Casa')  | 379        |
| art. 182 - Interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti in applicazione della L.R. n. 5/2010  | 380        |



## TITOLO I

### DISPOSIZIONI GENERALI

|        |   |
|--------|---|
|        | <b>Capo I - Contenuti e articolazioni del Regolamento Urbanistico</b> |
| art. 1 | Contenuti del Regolamento Urbanistico                                 |
| art. 2 | Articolazioni del Regolamento Urbanistico                             |

|        |   |
|--------|---|
|        | <b>Capo II - Trasformazione e riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali</b> |
| art. 3 | Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi  |
| art. 4 | Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali                         |
| art. 5 | Aree CP / edificazione di completamento   |

|        |  |
|--------|--|
|        | <b>Capo III - Discipline e piani di settore / Relazioni con il Regolamento Urbanistico</b> |
| art. 6 | Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni                             |
| art. 7 | Piani di settore di competenza comunale  |

|         |   |
|---------|---|
|         | <b>Capo IV - Valutazione e monitoraggio degli effetti</b>                               |
| art. 8  | <del>Valutazione integrata degli effetti delle trasformazioni [articolo abrogato]</del> |
| art. 9  | Valutazione e mitigazione degli effetti ambientali delle trasformazioni                 |
| art. 10 | Monitoraggio degli effetti  |

|                    |  |
|--------------------|--|
|                    | <b>Capo V - Disposizioni relative agli assetti insediativi</b>                           |
| art. 11            | Parametri urbanistici ed edilizi   |
| <del>art. 12</del> | <del>Tolleranze di costruzione [articolo abrogato]</del>                                 |
| art. 13            | Dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale   |
| art. 14            | Dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione  |
| art. 15            | Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale e smaltimento delle acque meteoriche |
| art. 16            | Distanze minime tra fabbricati   |
| art. 17            | Distanze minime dei fabbricati dai confini   |
| art. 18            | Edilizia sostenibile / incentivi economici e urbanistici                                 |

## CAPO I - CONTENUTI E ARTICOLAZIONI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

### Art. 1 - CONTENUTI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

1. Il Regolamento Urbanistico definisce le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale disciplinando le trasformazioni urbanistiche, edilizie e infrastrutturali con esse compatibili. A tale scopo specifica e conferisce efficacia operativa ai contenuti statuari del Piano Strutturale e ad una parte significativa delle strategie in esso contenute, nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile definiti dalle vigenti norme in materia di governo del territorio.

Esso contiene:

- a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, che individua e definisce:
  - il perimetro aggiornato dei centri abitati, quale delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
  - la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico, sulla base di un quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato dell'edificato e delle funzioni in atto;
  - l'individuazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto dei parametri definiti dal Piano Strutturale con riferimento agli standard urbanistici minimi imposti dalle vigenti norme statali e regionali in materia di governo del territorio;
  - le aree, gli ambiti o i singoli edifici sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa;
  - le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento;
  - l'individuazione del patrimonio edilizio esistente sul quale sono consentiti interventi di ampliamento;
  - la disciplina del territorio rurale, nel rispetto delle vigenti norme regionali in materia;
  - la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio, ispirata a criteri di coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità, gli atti di competenza dell'Amm./ne Comunale in materia di orari, e la *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme.
- b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, che individua e definisce:
  - gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
  - gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
  - gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, presuppongono la preventiva approvazione di Piani Attuativi o Progetti Unitari;
  - il coordinamento con la pianificazione comunale di settore, anche mediante l'individuazione delle relative aree interessate o destinate;
  - la disciplina della perequazione urbanistica, riferita a specifiche aree di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi;
  - il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, sulla base del censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento;
  - le infrastrutture da realizzare e le aree ad esse destinate;
  - i beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi, ai sensi delle vigenti disposizioni statali e regionali in materia di espropriazione per pubblica utilità.

2. Il Regolamento Urbanistico contiene altresì:

- la disciplina riferita all'integrità fisica del territorio, mediante la quale le previsioni relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono poste in relazione

- con un compendio selezionato e coordinato delle previsioni e disposizioni vigenti in materia geologica, idraulica e sismica;
- la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi, anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alle vigenti norme regionali, in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica contenuti nel Piano Strutturale;
  - le disposizioni di tutela riferite alle invarianti strutturali del territorio individuate dal Piano Strutturale;
  - le discipline speciali finalizzate alla tutela, valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica, ambientale, storico-culturale ed insediativa del patrimonio territoriale, urbanistico ed edilizio;
  - gli indirizzi progettuali e le indicazioni operative per la riqualificazione e/o la caratterizzazione dello spazio pubblico;
  - la disciplina dei beni paesaggistici, che recepisce i contenuti e le prescrizioni del PIT / Piano Paesaggistico Regionale;
  - la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni sul territorio comunale.

3. Con riferimento alla lettera b) del precedente punto 1, sono dimensionate sulla base del "Quadro previsionale strategico quinquennale" - elaborato dall'Amm./ne Comunale per i cinque anni successivi all'approvazione del presente Regolamento Urbanistico - le seguenti previsioni:

- le "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" di cui all'art. 3, punto 6;
- le "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" di cui all'art. 4, punto 6;
- le "Aree CP / edificazione di completamento" di cui all'art. 5, punto 1;
- le aree per sedi stradali 'di progetto' e gli spazi pubblici ad esse accessori, di cui all'art. 90;
- le aree destinate ad ampliamenti cimiteriali, di cui all'art. 97;
- le aree destinate alla realizzazione di percorsi ciclabili, di cui all'art. 100;
- le aree destinate all'estensione della linea della tramvia veloce e attrezzature connesse, di cui all'art. 176.

Le previsioni di cui sopra, nonché gli eventuali vincoli preordinati alla espropriazione ad esse correlati, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del presente Regolamento Urbanistico, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi, Progetti Unitari o progetti esecutivi. Per i Piani Attuativi e i Progetti Unitari di iniziativa privata previsti dal presente Regolamento Urbanistico, la perdita di efficacia dei vincoli preordinati alla espropriazione si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore dell'Amm./ne Comunale.

4. Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

Quadro conoscitivo:

- *Schedatura dei caratteri costitutivi dello spazio pubblico o di uso pubblico*
- *Schedatura urbanistico-edilizia del patrimonio insediativo*
- *Repertorio georeferenziato della rete di viabilità vicinale e dei tracciati viari fondativi*

Sintesi progettuale:

- *Regolamento Urbanistico 2007 / Relazione generale*
- *Regolamento Urbanistico 2012-2017 / Relazione tecnica*
- *Quadro previsionale strategico quinquennale 2012-2017*
- *Inquadramento generale del territorio comunale (aree urbane / aree di influenza urbana / territorio rurale)*  
*(elaborazione cartografica su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000)*
- *Livello A - Disciplina dei suoli e degli insediamenti*  
*(elaborazioni cartografiche su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000)*
- *Livello B - Tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale: invarianti strutturali, discipline speciali e salvaguardie*  
*(elaborazioni cartografiche su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 / tavv. B 01 e B 02)*
- *Livello C - Classificazione del patrimonio edilizio esistente e usi specialistici*  
*(elaborazioni cartografiche su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000)*

- *Livello D - Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio*  
(elaborazioni cartografiche su base C.T.R. in scala 1:10.000 / tavv. da D 01 a D 05)
- *Livello E - Disciplina dei beni paesaggistici*  
(elaborazioni cartografiche su base C.T.R. in scala 1:2000 e 1:10.000 / tavv. da E 01 a E 04)
- *Livello F - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni / Ambiti e zone speciali di programmazione commerciale*  
(elaborazione cartografica su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 / tav. F 01)
- *Norme per l'Attuazione (con allegati 'A', 'B', 'C' e 'D')*
- *Indagini geologico-tecniche / Relazione*
- *Rapporto ambientale*
- *Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche*

In caso di incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le elaborazioni cartografiche eseguite su base C.T.R. in scala 1:2.000 e quelle eseguite su base C.T.R. in scala 1:10.000, riferite a medesimi tematismi, prevalgono ai fini applicativi le indicazioni cartografiche alla scala di maggior dettaglio, in ragione del più elevato grado di definizione della base cartografica utilizzata.

5. Costituiscono parte integrante delle presenti Norme per l'Attuazione i seguenti allegati:

Allegato 'A' - 'Schede di indirizzo progettuale' per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico

Allegato 'B' - 'Schede normative e di indirizzo progettuale', relative alle seguenti aree:

- "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" (art. 3)
- "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" (art. 4)
- "Aree CP / edificazione di completamento" (art. 5)

Allegato 'C' - 'Disciplina dei beni paesaggistici'

Allegato 'D' - 'Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni'

6. Il Regolamento Edilizio e le altre disposizioni regolamentari comunali riferite o attinenti alla materia urbanistico-edilizia concorrono alla disciplina del territorio comunale e del patrimonio edilizio esistente, in coordinamento con le disposizioni di cui alle presenti Norme per l'Attuazione e relativi allegati. In caso di contrasto prevalgono le previsioni e/o disposizioni contenute nel Regolamento Urbanistico.

## Art. 2 - ARTICOLAZIONI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

1. Ai fini dell'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico, ed alla luce dei contenuti statutari e strategici del Piano Strutturale, nella tavola denominata *"Inquadramento generale del territorio comunale"* su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 è riportata la seguente ripartizione del territorio comunale:

- a) *"aree urbane"*, ovvero la porzione di territorio interna al perimetro aggiornato dei centri abitati, inteso come delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
- b) *"aree di influenza urbana"*, ovvero le parti immediatamente adiacenti alle "aree urbane", in genere prive di ordinamenti morfologici consolidati e talora caratterizzate da usi incongrui o da situazioni di degrado, e che costituiscono ambiti di rilevanza strategica per la ridefinizione degli assetti insediativi ed ambientali, nonché per il riequilibrio dei rapporti paesaggistici e funzionali tra insediamenti urbani e territorio rurale;
- c) *"territorio rurale"*, ovvero la porzione di territorio esterna alla perimetrazione delle "aree urbane" e delle "aree di influenza urbana", costituente ambito di applicazione delle vigenti norme regionali in materia di tutela e valorizzazione delle aree con esclusiva o prevalente funzione agricola.

2. Fermo restando quanto specificato ai successivi punti 5 e 6, le "aree urbane" di cui al punto 1 lett. a) si articolano, in ragione delle diversità insediative, funzionali e storico-morfologiche - nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale, anche con riferimento a singole U.T.O.E. - nei seguenti tessuti ed aree, distinte con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000:

- tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 124)
- tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125)
- tessuti produttivi di tipo promiscuo (art. 126)
- tessuti produttivi saturi (art. 127)
- tessuti produttivi consolidati (art. 128)
- insediamenti produttivi di grande dimensione (art. 129)
- verde privato soggetto a tutela nelle aree urbane (art. 130)
- verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane (art. 131)

Le aree urbane sono disciplinate dal Titolo VIII delle presenti norme.

3. Fermo restando quanto specificato ai successivi punti 5 e 6, le "aree di influenza urbana" di cui al punto 1 lett. b) si articolano, in ragione delle diversità morfologiche, insediative, paesaggistiche, ambientali e funzionali - nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale, anche con riferimento a singole U.T.O.E. - nelle seguenti aree, distinte con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000:

- verde privato soggetto a tutela nelle aree di influenza urbana (art. 133)
- verde e altri spazi privati prevalentemente non edificati integrativi degli insediamenti (art. 134)
- aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 135)
- aree ad uso agricolo di rispetto di tessuti storici (art. 136)
- aree di margine e/o intercluse prevalentemente ad uso agricolo (art. 137)

Le aree di influenza urbana sono disciplinate dal Titolo IX delle presenti norme.

4. Fermo restando quanto specificato ai successivi punti 5 e 6, il "territorio rurale" di cui al punto 1 lett. c) è suddiviso, in ragione delle diversità insediative, paesaggistiche, ambientali e funzionali, in "aree a prevalente funzione agricola" (art. 154) e "aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva" (art. 159). All'interno di esse, sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale, anche con riferimento a singole U.T.O.E., sono individuati i seguenti ambiti territoriali, distinti con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000:

- ambito territoriale AT1 *"Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno"* (art. 155)
- ambito territoriale AT2 *"Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve"* (art. 156)
- ambito territoriale AT3 *"Pendici collinari settentrionali"* (art. 157)
- ambito territoriale AT4 *"Dorsale collinare"* (art. 158)
- ambito territoriale AT5 *"Pendici collinari meridionali"* (art. 160)

- ambito territoriale AT6 “*Fascia ripariale della Pesa*” (art. 161)

Ricadono altresì nel territorio rurale aree con sistemazioni, arredi e formazioni arboree di particolare pregio sotto il profilo storico-ambientale e/o paesaggistico, identificate come ‘verde privato soggetto a tutela nel territorio rurale’ (art. 150).

Il territorio rurale è disciplinato dal Titolo X delle presenti norme.

5. Costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio e/o per la riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali, le seguenti aree, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000:

- Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi (art. 3)
- Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali (art. 4)
- Aree CP / edificazione di completamento (art. 5)

Gli ambiti strategici di cui sopra ricadono in prevalenza nelle “aree urbane” e nelle “aree di influenza urbana”, e comprendono anche comparti con Piani Attuativi o Progetti Unitari già approvati in applicazione delle previsioni del previgente P.R.G.C. o del primo Regolamento Urbanistico (approvato in data 19 febbraio 2007).

Le aree TR, RQ e CP sono disciplinate dalle ‘schede normative e di indirizzo progettuale’ di cui all’Allegato ‘B’ alle presenti norme.

6. Ricadono in misura maggiore o minore nelle “aree urbane”, nelle “aree di influenza urbana” e nel “territorio rurale” - come individuati nella tavola denominata “*Inquadramento generale del territorio comunale*” - e sono disciplinate dal Titolo VI delle presenti norme, le infrastrutture e le aree per attrezzature e per servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale, quali quelle di seguito elencate:

- aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90)
- linee di arretramento e fasce di rispetto autostradale e stradale (art. 91)
- linea della tramvia veloce e attrezzature connesse (art. 92)
- impianti per la distribuzione dei carburanti (art. 93)
- aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale (art. 94)
- aree a destinazione pubblica ricadenti in parchi di interesse sovracomunale (art. 95)
- impianto di compostaggio (art. 96)
- aree cimiteriali e relative fasce di rispetto (art. 97)
- aree ad edificazione speciale per standard (art. 98)
- aree per strutture private di interesse pubblico o collettivo (art. 99)
- percorsi ciclabili (art. 100)
- linee di metanodotto e di oleodotto (art. 101)
- reti ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell’energia elettrica (art. 102)
- impianti e/o installazioni per telefonia mobile e/o telecomunicazione (art. 103)

7. Completano le previsioni del Regolamento Urbanistico:

- le disposizioni relative all’integrità fisica del territorio, articolate negli elaborati cartografici di livello D su base C.T.R. in scala 1:10.000 e nella disciplina di cui al Titolo III delle presenti norme;
- la disciplina delle invarianti strutturali di cui al Titolo IV delle presenti norme, in applicazione dei contenuti statuari del Piano Strutturale. Le invarianti strutturali sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000;
- le discipline speciali di cui al Titolo V delle presenti norme, che recepiscono ed integrano i contenuti statuari del Piano Strutturale. Le aree assoggettate a tali discipline sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000;
- la classificazione del patrimonio edilizio esistente, direttamente correlata alle disposizioni di cui al Titolo VII delle presenti norme e riportata con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000;
- le disposizioni riferite alle aree destinabili ad usi specialistici, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 e disciplinate dal

Titolo XI delle presenti norme;

- le norme di salvaguardia e le disposizioni finali e transitorie di cui al Titolo XII delle presenti norme;
- la disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme. Gli immobili e le aree assoggettati a tale disciplina sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello E su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000;
- la "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme. Gli ambiti e zone speciali di programmazione commerciale sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello F (tav. F 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000.

8. Le previsioni del Regolamento Urbanistico e la relativa disciplina di attuazione costituiscono esito operativo dei contenuti statutari e strategici del vigente Piano Strutturale: sono pertanto elaborate in piena coerenza con il medesimo dando efficacia applicativa alle prescrizioni in esso contenute. Nella definizione di dettaglio delle articolazioni territoriali e delle discipline richiamate nel presente articolo, e più in generale nella redazione degli elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico, sono state apportate - in applicazione dell'art. 9 delle Norme di P.S. - parziali e limitate modifiche a talune indicazioni cartografiche, elencazioni e perimetrazioni del Piano Strutturale, al fine di rettificare imprecisioni od omissioni di quest'ultimo, nonché per adeguare le previsioni in esso contenute alle ulteriori conoscenze di dettaglio acquisite dopo la sua approvazione. Le variazioni principali derivano dall'impiego nel Regolamento Urbanistico di basi cartografiche a scala di maggior dettaglio rispetto a quelle utilizzate per il Piano Strutturale. Tali variazioni sono esplicitate nella Relazione Generale del Regolamento Urbanistico, nella quale sono altresì evidenziate le dirette relazioni ed i profili di coerenza sostanziale con il quadro conoscitivo e con i contenuti statutari e strategici definiti dal Piano Strutturale.

9. Con riferimento alle vigenti norme statali in materia di limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, da osservare ai fini della formazione del presente atto di governo del territorio, si individuano le seguenti corrispondenze:

|  |                   |
|--|-------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 124)</li> <li>• aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali (art. 4):<br/>RQ 02e, RQ 03b, RQ 13b</li> <li>• aree CP / edificazione di completamento (art. 5):<br/>CP 06a*</li> </ul>   | zona omogenea 'A' |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125)</li> <li>• aree TR / trasformazione degli assetti insediativi (art. 3):<br/>TR 01c, TR 03a*, TR 03d*, TR 04a*, TR 04e, TR 04f, TR 05a*, TR 07a, TR 08a*, TR 08b, TR 09e, TR 09h, TR 12c</li> <li>• aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali (art. 4):<br/>RQ 01a, RQ 01b*, RQ 02a*, RQ 02c, RQ 02d, RQ 04b, RQ 04c, RQ 04d, RQ 04e, RQ 05c, RQ 05d, RQ 05e, RQ 05f, RQ 06a, RQ 08a, RQ 08b (parte), RQ 08c, RQ 09a, RQ 09e, RQ 10a, RQ 11a</li> <li>• aree CP / edificazione di completamento (art. 5):<br/>CP 01a, CP 01b, CP 03a, CP 03b, CP 04a*, CP 04b, CP 06b, CP 07a*, CP 08a, CP 12a</li> </ul> | zona omogenea 'B' |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• aree TR / trasformazione degli assetti insediativi (art. 3):<br/>TR 01a, TR 01b, TR 03b, TR 04b, TR 04c, TR 04cbis, TR 04d, TR 06b*, TR 09d, TR 10a</li> <li>• aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali (art. 4):<br/>RQ 09b*, RQ 12b*</li> </ul>  | zona omogenea 'C' |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• tessuti produttivi di tipo promiscuo (art. 126)</li> <li>• tessuti produttivi saturi (art. 127)</li> <li>• tessuti produttivi consolidati (art. 128)</li> <li>• insediamenti produttivi di grande dimensione (art. 129)</li> <li>• aree TR / trasformazione degli assetti insediativi (art. 3):</li> </ul>  | zona omogenea 'D' |

|  |  |
|--|--|
| TR 06a*, TR 06c*, TR 06d*, TR 09a*, TR 09b, TR 09c, TR 09f, TR 09g, TR 09i, TR 10b<br>• aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali (art. 4): RQ 05a*, RQ 05b, RQ 06b*, RQ 06c, RQ 06d, RQ 07a, RQ 07b, RQ 07d, RQ 09d   |  |
| • aree a prevalente funzione agricola (art. 154): ambiti territoriali AT1 (art. 155), AT2 (art. 156), AT3 (art. 157), AT4 (art. 158)<br>• aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva (art. 159): ambiti territoriali AT5 (art. 160) e AT6 (art. 161)<br>• aree ad uso agricolo di rispetto di tessuti storici (art. 136)<br>• aree di margine e/o intercluse prevalentemente ad uso agricolo (art. 137)<br>• aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali (art. 4): RQ 08b (parte), RQ 09c, RQ 12a, RQ 13a | zona omogenea 'E'  |
| • linea della tramvia veloce e attrezzature connesse (art. 92)<br>• aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale (art. 94)<br>• aree a destinazione pubblica ricadenti in parchi di interesse sovracomunale (art. 95)   | zona omogenea 'F'<br>(attrezzature di interesse sovracomunale) |
| • aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90)<br>• aree cimiteriali (art. 97)<br>• aree ad edificazione speciale per standard (art. 98)<br>• aree per strutture private di interesse pubblico o collettivo (art. 99)<br>• percorsi ciclabili (art. 100)  | zona omogenea 'F'<br>(attrezzature di interesse comunale)      |
| • verde privato soggetto a tutela nelle aree urbane (art. 130), nelle aree di influenza urbana (art. 133) e nel territorio rurale (art. 150)<br>• verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane (art. 131)<br>• verde e altri spazi privati prevalentemente non edificati integrativi degli insediamenti (art. 134)<br>• aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 135)   | verde privato  |



## CAPO II - TRASFORMAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI E/O AMBIENTALI

### Art. 3 - AREE 'TR' / TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI

1. In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale per ciascuna U.T.O.E., il Regolamento Urbanistico individua all'interno del territorio comunale - prevalentemente nelle "aree urbane" e nelle "aree di influenza urbana" di cui all'art. 2, lett. a) e b) - le "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" sotto elencate. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la valorizzazione e/o riqualificazione del patrimonio insediativo.

Le "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000.

|           |  |
|-----------|--|
| TR 01a    | S. Giusto a Signano / strutture con destinazioni specialistiche, insediamenti residenziali ed interventi di interesse pubblico |
| TR 01b    | Via Allende / integrazione residenziale  |
| TR 01c    | Via di S. Giusto / integrazione residenziale   |
| TR 03a*   | Via Masaccio / struttura commerciale di quartiere e verde pubblico attrezzato  |
| TR 03b    | Via delle Sette Regole - nuova viabilità / integrazione residenziale e funzioni complementari                                  |
| TR 03d*   | Via dei Ciliegi / integrazione residenziale  |
| TR 04a*   | Nuovo centro della città (zona n° 1 del Programma Direttore)   |
| TR 04b    | Nuovo centro della città (zona n° 2 del Programma Direttore)   |
| TR 04c    | Nuovo centro della città e parco urbano attrezzato / zone n° 3 (parte) 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del Programma Direttore               |
| TR 04cbis | Nuovo centro della città / zona n° 3 (parte) del Programma Direttore   |
| TR 04d    | Viale Aldo Moro / insediamenti multifunzionali e verde pubblico attrezzato   |
| TR 04e    | Via Vivaldi - Via dell'Acciaiole / insediamenti residenziali   |
| TR 04f    | Via Romero / integrazione residenziale   |
| TR 05a*   | Largo Spontini / integrazione residenziale e ridefinizione dello spazio pubblico   |
| TR 06a*   | Loc. 'Padule' / area produttiva speciale ad integrazione di funzioni   |
| TR 06b*   | Area commerciale di interesse regionale (ex C.D.R.)  |
| TR 06c*   | Via Charta '77 / stabilimento produttivo e integrazione residenziale   |
| TR 06d*   | Via del Pantano / ampliamento di stabilimento produttivo   |
| TR 07a    | Casicciole / integrazione residenziale   |
| TR 08a*   | P.E.E.P. 1993 / Comparto Badia a Settimo - S. Colombano / completamento  |
| TR 08b    | S. Colombano / integrazione residenziale   |
| TR 09a*   | Loc. 'I Pratoni' / completamento e integrazione di area produttiva speciale di risanamento ambientale                          |
| TR 09b    | Via Meucci / insediamenti produttivi   |
| TR 09c    | Via Pisana interno (loc. Cimitero della Pieve) / insediamenti produttivi e funzioni complementari                              |
| TR 09d    | Via della Pieve / integrazione residenziale  |
| TR 09e    | Via di Porto / integrazione residenziale   |
| TR 09f    | Via della Pieve - Viale Europa / insediamento produttivo e funzioni complementari  |
| TR 09g    | Via dei Pratoni / stabilimento produttivo  |
| TR 09h    | Capannuccia / integrazione residenziale  |
| TR 09i    | Viale Europa (loc. 'I Pratoni') / stabilimento produttivo  |
| TR 10a    | Rinaldi / integrazione residenziale e parcheggio pubblico  |
| TR 10b    | Via di Casellina - nuova viabilità / stabilimento produttivo   |
| TR 12c    | S. Vincenzo a Torri / integrazione residenziale  |

2. La disciplina riferita alle aree di cui al punto 1 è definita, oltre che dai successivi artt. 20 e 21, da apposite 'schede normative e di indirizzo progettuale', il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato 'B' alle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- lo strumento previsto per l'attuazione degli interventi di trasformazione (Piano Attuativo o intervento convenzionato soggetto alla previa approvazione di un Progetto Unitario);
- le finalità dell'azione di trasformazione;
- i dimensionamenti e le destinazioni d'uso previste;
- le disciplina urbanistica di dettaglio riferita agli interventi di trasformazione nell'area di cui trattasi;
- gli eventuali contenuti prescrittivi e/o le forme di garanzia obbligatorie della convenzione destinata a regolamentare la realizzazione dell'intervento ed i rapporti, anche economici, tra le parti;
- la disciplina della perequazione urbanistica, ove prevista;
- gli interventi e/o le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di trasformazione;
- la quota di nuova edificazione residenziale con finalità sociali, ove prevista;
- la disciplina dei beni paesaggistici, ove l'intervento ricada in area soggetta a tutela;
- le invarianti strutturali e le discipline speciali eventualmente interessanti l'area di intervento e/o le aree adiacenti;
- la classificazione del patrimonio edilizio eventualmente esistente nell'area di intervento;
- la fattibilità degli interventi dal punto di vista geologico, idraulico e sismico;
- le prescrizioni e mitigazioni ambientali;
- il soggetto (pubblico e/o privato) cui compete l'iniziativa per la formazione del Piano Attuativo o per l'elaborazione del Progetto Unitario;
- l'organo comunale competente per l'approvazione del Piano Attuativo o del Progetto Unitario;
- la disciplina degli immobili ed aree comprese nell'area di trasformazione in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico in difetto di approvazione del relativo Piano Attuativo o Progetto Unitario, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso;
- la disciplina degli immobili ed aree comprese nell'area di trasformazione ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal relativo Piano Attuativo o Progetto Unitario.

3. Le aree TR contrassegnate con l'asterisco nell'elenco di cui al punto 1 si riferiscono a Piani Attuativi e Progetti Unitari approvati in applicazione delle previsioni del previgente P.R.G.C. o del primo Regolamento Urbanistico (approvato in data 19 febbraio 2007), con interventi già realizzati o in corso di realizzazione alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico. Si rinvia al riguardo alle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme, nonché alle disposizioni di cui all'art. 174.

4. Con riferimento alle aree TR di cui al presente articolo le disposizioni di cui al Titolo II Capo I specificano quanto segue:

- le aree subordinate all'approvazione di Piani Attuativi (art. 20);
- le aree la cui realizzazione è consentita previa approvazione di un Progetto Unitario (art. 21);
- le aree soggette alla disciplina della perequazione urbanistica (art. 22);
- le aree soggette all'obbligo di riservare una quota di alloggi di nuova realizzazione in favore delle categorie sociali più deboli (art. 23).

5. I Piani Attuativi relativi alle aree TR di cui al presente articolo sono soggetti a valutazione ambientale strategica (VAS) nei soli casi previsti dalle vigenti norme statali e regionali.

6. Con riferimento all'art. 1, lett. b), delle presenti norme, le previsioni relative alle aree di trasformazione di cui al presente articolo - fatta eccezione per quelle di cui al precedente punto 3 - sono dimensionate sulla base del "*Quadro previsionale strategico quinquennale*" elaborato dall'Amm./ne Comunale per i cinque anni successivi all'approvazione del presente Regolamento Urbanistico.

Le previsioni di cui sopra, nonché gli eventuali vincoli preordinati all'espropriazione ad esse correlati, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del presente Regolamento Urbanistico, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari. Per i Piani

Attuativi o i Progetti Unitari di iniziativa privata indicati nelle singole 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme, la perdita di efficacia dei vincoli preordinati all'espropriazione si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore dell'Amm./ne Comunale.

7. Sono integralmente fatti salvi i contenuti delle convenzioni riferite ad aree TR previste dal primo Regolamento Urbanistico (approvato con Deliberazione C.C. n° 10 del 19.02.2007) con interventi ultimati o in via di ultimazione alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico. Le prescrizioni, clausole e pattuizioni in esse contenute restano valide fino alle scadenze previste, ancorché le relative aree TR siano state espunte dall'Allegato 'B' alle presenti norme e dagli altri elaborati tecnici del presente Regolamento Urbanistico.

Per le aree TR 05b (Via Ponchielli / ampliamento di stabilimento produttivo), TR 12a\* (P.E.E.P. 1993 / Comparto di S. Michele a Torri) e TR 12b\* (P.E.E.P. 1993 / Comparto di Cerbaia), realizzate in applicazione della previgente strumentazione urbanistica, sono altresì fatte salve le disposizioni e/o prescrizioni successive alla realizzazione dei relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari. Tale disciplina è riportata nell'apposita scheda di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme.

**Art. 4 - AREE 'RQ' / RIQUALIFICAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI E/O AMBIENTALI**

1. In ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale per ciascuna U.T.O.E., il Regolamento Urbanistico individua all'interno del territorio comunale - prevalentemente nelle "aree urbane" e nelle "aree di influenza urbana" di cui all'art. 2, lett. a) e b) - le "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" sotto elencate. Tali aree costituiscono ambiti strategici per i processi di sviluppo sostenibile del territorio nonché per la riqualificazione e valorizzazione del patrimonio insediativo e/o ambientale.

Le "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000.

|         |   |
|---------|---|
| RQ 01a  | Via del Ponte a Greve / riqualificazione della riva destra del Fiume Greve  |
| RQ 01b* | S. Giusto a Signano / recupero di area con opifici dismessi   |
| RQ 02a* | Area ex complesso farmaceutico Sims   |
| RQ 02c  | Area Superal / riorganizzazione di insediamento commerciale e integrazione residenziale   |
| RQ 02d  | Via di Scandicci Alto / riorganizzazione funzionale di complesso abitativo  |
| RQ 02e  | Via Makarenko / collegamento pedo-ciclabile e integrazione residenziale   |
| RQ 03b  | Villa La Lucciola   |
| RQ 04b  | Scuola media superiore 'L.B. Alberti' / riconversione funzionale di area con plesso scolastico  |
| RQ 04c  | Isolato Via Carducci - Via Francoforte sull'Oder / integrazione di tessuti urbani prevalentemente residenziali                        |
| RQ 04d  | Via Rialdoli - area ex-ENEL / riconversione funzionale di complesso specialistico   |
| RQ 04e  | Scuola media inferiore 'E. Fermi' / riconversione funzionale di area con plesso scolastico  |
| RQ 05a* | Area ex fonderia "Le Cure"  |
| RQ 05b  | Area Gucci / riorganizzazione e ampliamento di insediamento produttivo e direzionale  |
| RQ 05c  | Via Baccio da Montelupo / riconfigurazione del fronte edificato e integrazione residenziale   |
| RQ 05d  | Via di Sollicciano / riconversione funzionale di struttura specialistica  |
| RQ 05e  | Area stabilimento Banci / riqualificazione di insediamento produttivo con integrazione di funzioni                                    |
| RQ 05f  | Via Ponchielli - attività di commercializzazione prodotti petroliferi / riconversione funzionale                                      |
| RQ 06a  | Area ex opificio conserviero "Zaccaria Rossi"   |
| RQ 06b* | Area ex magazzino INPDAP / integrazione funzionale di stabilimento produttivo   |
| RQ 06c  | Area ex mangimificio Benini   |
| RQ 06d  | Via E. Conti / riqualificazione e ampliamento di edificio produttivo  |
| RQ 07a  | Nuovo svincolo autostradale / riconfigurazione di stabilimenti produttivi   |
| RQ 07b  | Via del Parlamento Europeo / riqualificazione e riconversione funzionale dell'area dell'ex Centro Servizi del Ministero delle Finanze |
| RQ 07c  | Viuzzo di Porto / ampliamento e adeguamento funzionale di complesso produttivo  |
| RQ 08a  | Badia a Settimo / riqualificazione di area con deposito di merci e materiali edili  |
| RQ 08b  | S. Colombano / riqualificazione di area con stalle per cavalli  |
| RQ 08c  | Via del Pellicino / integrazione residenziale   |
| RQ 09a  | S. Giuliano a Settimo / recupero di area con edifici e manufatti incongrui  |
| RQ 09b* | Via delle Fonti / riqualificazione di area con deposito di inerti e materiali   |
| RQ 09d  | Via Pisana (loc. 'Granatieri') / riqualificazione e integrazione di stabilimento produttivo   |
| RQ 09e  | Ex asilo-nido / loc. 'Granatieri'   |
| RQ 10a  | Rinaldi / riordino e riqualificazione di area con deposito carburanti   |
| RQ 11a  | S. Maria a Marciola / Ristorante "Fiore"  |
| RQ 12a  | Ex scuola elementare S. Michele a Torri / riconversione funzionale  |
| RQ 12b* | Area ex Centro Zootecnico "Le Palle"  |
| RQ 13a  | Via di Mosciano / Ristorante "Anastasia"  |
| RQ 13b  | Mosciano / ex Casa del Fascio   |

2. La disciplina riferita alle aree di cui al punto 1 è definita, oltre che dai successivi artt. 20 e 21, da apposite 'schede normative e di indirizzo progettuale', il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato 'B' alle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- lo strumento previsto per l'attuazione degli interventi di riqualificazione (Piano Attuativo o intervento convenzionato soggetto alla previa approvazione di un Progetto Unitario);
- le finalità dell'azione di riqualificazione;
- i dimensionamenti e le destinazioni d'uso previste;
- la disciplina urbanistica di dettaglio riferita agli interventi di riqualificazione nell'area di cui trattasi;
- gli eventuali contenuti prescrittivi e/o le forme di garanzia obbligatorie della convenzione destinata a regolamentare la realizzazione dell'intervento ed i rapporti, anche economici, tra le parti;
- la disciplina della perequazione urbanistica, ove prevista;
- gli interventi e/o le attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico da realizzarsi contestualmente all'intervento di riqualificazione;
- la quota di nuova edificazione residenziale con finalità sociali, ove prevista;
- la disciplina dei beni paesaggistici, ove l'intervento ricada in area soggetta a tutela;
- le invarianti strutturali e le discipline speciali eventualmente interessanti l'area di intervento e/o le aree adiacenti;
- la classificazione del patrimonio edilizio esistente nell'area di intervento;
- la fattibilità degli interventi dal punto di vista geologico, idraulico e sismico;
- gli incentivi urbanistici per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di demolizione e ricostruzione o di sostituzione edilizia previsti in specifiche aree, ove progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- le prescrizioni e mitigazioni ambientali;
- il soggetto (pubblico e/o privato) cui compete l'iniziativa per la formazione del Piano Attuativo o per l'elaborazione del Progetto Unitario;
- l'organo comunale competente per l'approvazione del Piano Attuativo o del Progetto Unitario;
- (per le sole aree soggette a scadenza quinquennale delle previsioni) la disciplina degli immobili ed aree comprese nell'area di riqualificazione in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico in difetto di approvazione del relativo Piano Attuativo, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso;
- la disciplina degli immobili ed aree comprese nell'area di riqualificazione ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal relativo Piano Attuativo o Progetto Unitario.

3. Le aree RQ contrassegnate con l'asterisco nell'elenco di cui al punto 1 si riferiscono a Piani Attuativi e Progetti Unitari approvati in applicazione delle previsioni del vigente P.R.G.C. o del primo Regolamento Urbanistico (approvato in data 19 febbraio 2007) con interventi già realizzati o in corso di realizzazione alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico. Si rinvia al riguardo alle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme, nonché alle disposizioni di cui all'art. 174.

4. Con riferimento alle aree RQ di cui al presente articolo le disposizioni di cui al Titolo II Capo I specificano quanto segue:

- le aree subordinate all'approvazione di Piani Attuativi (art. 20);
- le aree la cui realizzazione è consentita previa approvazione di Progetti Unitari (art. 21);
- le aree soggette alla disciplina della perequazione urbanistica (art. 22);
- le aree soggette all'obbligo di riservare una quota di alloggi di nuova realizzazione in favore delle categorie sociali più deboli (art. 23).

5. I Piani Attuativi relativi alle aree RQ di cui al presente articolo sono soggetti a valutazione ambientale strategica (VAS) nei soli casi previsti dalle vigenti norme statali e regionali.

6. Con riferimento all'art. 1, lett. b), delle presenti norme, le previsioni relative alle aree di riqualificazione di cui al presente articolo - fatta eccezione per quelle di cui al precedente punto 3 - sono dimensionate sulla base del "Quadro previsionale strategico quinquennale" elaborato dall'Amm./ne Comunale per i cinque anni successivi all'approvazione del presente Regolamento Urbanistico.

Le previsioni di cui sopra, nonché gli eventuali vincoli preordinati all'espropriazione ad esse correlati, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del presente Regolamento Urbanistico, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari. Per i Piani Attuativi o i Progetti Unitari di iniziativa privata indicati nelle singole 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme, la perdita di efficacia dei vincoli preordinati all'espropriazione si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore dell'Amm./ne Comunale.

7. Sono integralmente fatti salvi i contenuti delle convenzioni riferite alle aree RQ previste dal primo Regolamento Urbanistico (approvato con Deliberazione C.C. n° 10 del 19.02.2007) con interventi ultimati o in via di ultimazione alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico. Le prescrizioni, clausole e pattuizioni in esse contenute restano valide fino alle scadenze previste, ancorché le relative aree RQ siano state espunte dall'Allegato 'B' alle presenti norme e dagli altri elaborati tecnici del presente Regolamento Urbanistico.

Per le aree RQ 02b\* (Area ex opificio "L'impronta"), RQ 03a\* (Villa Doney) e RQ 04a (Area ex Macelli Comunali), realizzate in applicazione della previgente strumentazione urbanistica, sono altresì fatte salve le disposizioni e/o prescrizioni successive alla realizzazione dei relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari. Tale disciplina è riportata nell'apposita scheda di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme.

**Art. 5 - AREE 'CP' / EDIFICAZIONE DI COMPLETAMENTO**

1. Con riferimento agli assetti insediativi consolidati, ed in coerenza con gli obiettivi e le strategie fissate dal Piano Strutturale per ciascuna U.T.O.E., il Regolamento Urbanistico individua all'interno delle "aree urbane" di cui all'art. 2 lett. a) le "Aree CP / edificazione di completamento" sotto elencate, destinate a interventi edilizi di nuova edificazione con carattere puntuale, in parte già previsti dalla previgente strumentazione urbanistica.

Le "Aree CP / edificazione di completamento" sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000.

|         |  |
|---------|--|
| CP 01a  | Via Spadini (Le Bagnese) / integrazione residenziale                                 |
| CP 01b  | Via del Molin Nuovo / ampliamento residenziale                                       |
| CP 03a  | Via Masaccio / esercizi commerciali di vicinato                                      |
| CP 03b  | Piazza Kennedy / integrazione residenziale   |
| CP 04a* | Via dei Rossi / integrazione residenziale  |
| CP 04b  | Via Romero / integrazione residenziale   |
| CP 06a* | Via Pisana (loc. Piscetto) / integrazione residenziale                               |
| CP 06b  | Via Pisana (loc. Piscetto) - ex distributore carburanti / integrazione residenziale  |
| CP 07a* | Via del Botteghino (Borgo ai Fossi) / integrazione residenziale                      |
| CP 08a  | Via Stagnaccio Basso (S. Colombano) / integrazione residenziale                      |
| CP 12a  | Via Empolese (S. Vincenzo a Torri) / integrazione residenziale e parcheggio pubblico |

2. La disciplina riferita alle aree di cui al punto 1 è definita nel dettaglio da apposite 'schede normative e di indirizzo progettuale', il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato 'B' alle presenti norme. In ciascuna scheda sono tra l'altro indicati:

- il dimensionamento e le destinazioni d'uso previste;
- le eventuali disposizioni di dettaglio per la realizzazione dell'intervento;
- la disciplina dei beni paesaggistici, ove l'intervento ricada in area soggetta a tutela;
- la disciplina della perequazione urbanistica, ove prevista;
- la disciplina degli immobili ed aree comprese nell'area di completamento in caso di scadenza del termine quinquennale dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico in difetto di approvazione del progetto, e comunque nelle more dell'approvazione dello stesso;
- la disciplina degli immobili ed aree comprese nell'area di completamento ad avvenuta realizzazione ed ultimazione degli interventi previsti dal progetto approvato.

3. Ove i soggetti aventi titolo intendano usufruire solo parzialmente della capacità edificatoria attribuita dal Regolamento Urbanistico a ciascuna delle aree CP sopra elencate, gli stessi devono presentare una proposta che comprenda l'utilizzazione dell'intero lotto, prevedendone una realizzazione per fasi successive, fermo restando il rispetto delle disposizioni contenute nella relativa 'scheda normativa e di indirizzo progettuale'.

4. Con riferimento all'art. 1, lett. b), delle presenti norme, le previsioni relative alle aree di cui al presente articolo - fatta eccezione per quelle contrassegnate con l'asterisco nell'elenco di cui al punto 1, riferite a progetti approvati in applicazione delle previsioni del previgente P.R.G.C. o del primo Regolamento Urbanistico (approvato in data 19 febbraio 2007), con interventi in corso di realizzazione alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico - sono dimensionate sulla base del "Quadro previsionale strategico quinquennale" elaborato dall'Amm./ne Comunale per i cinque anni successivi all'approvazione del presente Regolamento Urbanistico.

Le previsioni di cui sopra perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del presente Regolamento Urbanistico non siano stati approvati i relativi progetti edilizi.

## CAPO III – DISCIPLINE E PIANI DI SETTORE / RELAZIONI CON IL REGOLAMENTO URBANISTICO

### Art. 6 - DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

1. In applicazione delle vigenti norme regionali per il governo del territorio, la *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* di cui all'Allegato 'D' alle presenti Norme per l'Attuazione ed alle elaborazioni cartografiche di livello F, su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000:

- concorre alla equilibrata programmazione delle destinazioni d'uso degli immobili sul territorio comunale - ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti e i terreni inedificati - ed alla regolazione dei relativi mutamenti;
- garantisce il controllo della distribuzione delle funzioni d'interesse collettivo e di servizio ai residenti;
- persegue una organizzazione degli spazi e delle funzioni che favorisca una corretta fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale, salvaguardando il diritto dei cittadini all'autodeterminazione delle scelte di vita e di lavoro.

2. Ai fini di cui al punto 1 la *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* integra le previsioni del Regolamento Urbanistico specificando ed articolando le disposizioni contenute nelle presenti Norme per l'Attuazione e nei relativi allegati in materia di destinazioni d'uso e di forme di utilizzazione ammesse. In particolare la disciplina di cui al presente articolo:

- articola le categorie di destinazioni d'uso individuate dalle vigenti norme regionali, individuando apposite sub-categorie e tipologie di funzioni assimilabili;
- provvede alla suddivisione del territorio comunale in appositi ambiti e zone speciali di programmazione commerciale - corrispondenti alle U.T.O.E. di cui al vigente Piano Strutturale o a parti di esse e costituenti unità minime d'intervento - allo scopo di garantire una equilibrata distribuzione, localizzazione e dimensionamento degli esercizi commerciali in sede fissa nel territorio comunale, a servizio e per la qualificazione degli insediamenti esistenti;
- individua le fattispecie di mutamenti della destinazione d'uso degli immobili in assenza di opere edilizie sottoposte a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA);
- persegue l'obiettivo della massima *“accessibilità sostenibile”*, razionalizzando la necessità degli spostamenti e favorendo la riduzione della domanda di trasporto urbano, con particolare riferimento alle funzioni pubbliche, commerciali ed industriali;
- unitamente alle disposizioni in materia di destinazioni d'uso e di forme di utilizzazione ammesse contenute nelle presenti Norme per l'Attuazione e nei relativi allegati, si coordina con il *“Piano di indirizzo e regolazione degli orari”* (elaborato Es 4 del vigente Piano Strutturale) al fine di assicurare l'equilibrio e l'integrazione della distribuzione e localizzazione delle funzioni con l'organizzazione dei tempi della vita quotidiana.

3. La *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* (e sue eventuali varianti o aggiornamenti):

- è elaborata in coerenza con i contenuti statuari e strategici del vigente Piano Strutturale;
- si conforma alle previsioni del Regolamento Urbanistico ed alle presenti Norme per l'Attuazione, integrandone, dettagliandone e articolandone i contenuti limitatamente alle disposizioni di settore trattate;
- qualora soggetta a valutazione ambientale strategica (VAS) secondo la normativa vigente, nel processo valutativo assume particolare rilievo quanto disposto dal punto 5 dell'art. 9.

In ipotesi di contrasto tra la *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* ed i contenuti del Piano Strutturale e/o del Regolamento Urbanistico, questi ultimi prevalgono sulla prima.

4. In caso di decadenza della *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”*, per avvenuto decorso dei termini stabiliti dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, si applicano le disposizioni di cui all'art. 15 dell'Allegato 'D' alle presenti norme.



**Art. 7 - PIANI E PROGRAMMI DI SETTORE DI COMPETENZA COMUNALE**

1. Unitamente alla *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* di cui all'art. 6 e all'Allegato 'D' alle presenti norme, concorrono al governo del territorio comunale e degli insediamenti in esso presenti, coordinandosi con il presente Regolamento Urbanistico, tutti i piani e programmi di settore di competenza comunale aventi incidenza sugli assetti territoriali. Tra questi assumono particolare rilievo i seguenti strumenti:

- *“Piano comunale di classificazione acustica”*
- *“Piano per la razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti sul territorio comunale”*
- *“Piano urbano del traffico”*
- *“Piano urbano della mobilità”*
- *“Piano comunale di protezione civile”*
- *“Programma comunale degli impianti di radiocomunicazione”*

Per un più efficace coordinamento tra le previsioni del Regolamento Urbanistico e le singole discipline di settore, le presenti norme contengono talora diretti rimandi ai piani e programmi di settore di cui al presente articolo.

2. I piani e programmi di settore approvati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico (ivi comprese le varianti sostanziali ai piani e programmi vigenti):

- sono elaborati in coerenza con i contenuti statutari e strategici del vigente Piano Strutturale;
- si conformano alle previsioni del Regolamento Urbanistico ed alle presenti Norme per l'Attuazione, integrandone ed articolandone i contenuti limitatamente alla disciplina di settore trattata;
- qualora soggetti a valutazione ambientale strategica (VAS) secondo la normativa vigente, nel processo valutativo assume particolare rilievo quanto disposto dal punto 3 dell'art. 9;
- perseguono una organizzazione degli spazi e delle funzioni che favorisca una corretta fruizione dei servizi pubblici e privati di utilità generale, salvaguardando il diritto dei cittadini all'autodeterminazione delle scelte di vita e di lavoro. Al fine di assicurare l'equilibrio e l'integrazione con l'organizzazione dei tempi della vita quotidiana si coordinano con il *“Piano di indirizzo e regolazione degli orari”* (elaborato Es 4 del vigente Piano Strutturale).

In ipotesi di contrasto tra le previsioni dei piani e programmi di settore ed i contenuti del Piano Strutturale e/o del Regolamento Urbanistico, questi ultimi prevalgono sui primi.

## CAPO IV - VALUTAZIONE E MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI

### Art. 8 - VALUTAZIONE INTEGRATA DEGLI EFFETTI DELLE TRASFORMAZIONI

*[articolo abrogato [alla luce](#) a seguito delle modifiche alla L.R. 03.01.2005 n. 1 [previste dalla Proposta di legge regionale n. 92/2011](#) oppure "introdotta dalla L.R. ....01.2012, n. ..."]*

## Art. 9 - VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI DELLE TRASFORMAZIONI

1. Sono soggetti alle disposizioni di cui al presente articolo:

- a) I Piani Attuativi previsti dal presente Regolamento Urbanistico eventualmente soggetti a valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi delle vigenti norme statali e regionali;
- b) i Piani Attuativi o Progetti Unitari previsti dal presente Regolamento Urbanistico diversi da quelli di cui alla lettera a), relativi ad interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi;
- c) i piani e programmi di settore di competenza comunale soggetti a valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi delle vigenti norme statali e regionali;
- d) gli interventi soggetti a valutazione di impatto ambientale (VIA) ai sensi delle vigenti norme statali e regionali.

I Piani Attuativi o Progetti Unitari di cui alle lett. a) e b) sono soggetti a specifiche disposizioni per le attività valutative a scala di dettaglio nonché a prescrizioni volte alla mitigazione degli effetti ambientali delle trasformazioni. Tali disposizioni e prescrizioni - formulate con riferimento alle disposizioni generali di cui al successivo punto 2 - sono contenute nelle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme.

I Piani Attuativi di cui alla lett. a) - nonché i piani e programmi di settore di cui alla lett. c) - sono altresì corredati dallo specifico elaborato di cui al successivo punto 3, contenente le valutazioni degli effetti ambientali prodotti dai nuovi insediamenti, dalle nuove infrastrutture e/o dagli interventi di modifica degli assetti insediativi e delle infrastrutture esistenti, con particolare riferimento alle risorse interessate o di cui si prevede l'utilizzazione.

Fermo restando il rispetto delle vigenti norme comunitarie, statali e regionali in materia, i criteri prescelti per la valutazione degli effetti ambientali prodotti dai nuovi insediamenti, dalle nuove infrastrutture e/o dagli interventi di modifica degli assetti insediativi e delle infrastrutture esistenti devono risultare coerenti con gli obiettivi specifici di sostenibilità ambientale contenuti nell'elaborato denominato "*Rapporto Ambientale*" allegato alla delibera di approvazione del presente Regolamento Urbanistico, con la disciplina di cui ai Titoli III, IV e V delle presenti norme, nonché, più in generale, con i contenuti statuari e strategici del Piano Strutturale (con particolare riferimento agli indirizzi prioritari di tutela identificati per ogni singola U.T.O.E.).

2. Nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme - riferite ai principali interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi previsti dal presente Regolamento Urbanistico - sono indicate le specifiche disposizioni per la valutazione a scala di dettaglio degli effetti ambientali, da eseguirsi in sede di redazione dei relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari, nonché a prescrizioni per la realizzazione dei necessari interventi di mitigazione, con riferimento alle disposizioni generali di seguito elencate.

- **Emissioni ed immissioni atmosferiche e acustiche**

- a) Compatibilità con il P.C.C.A.: i nuovi insediamenti devono essere pianificati in coerenza con i contenuti del vigente "*Piano comunale di classificazione acustica*" (P.C.C.A.) e nel rispetto delle disposizioni impartite nel relativo Regolamento Attuativo;
- b) Esposizione degli insediamenti residenziali all'inquinamento atmosferico e acustico: per le trasformazioni degli assetti insediativi e/o le modifiche della destinazione d'uso relative ad insediamenti residenziali ubicati in contesti contraddistinti da criticità acustiche e/o relative alla qualità dell'aria deve essere valutato il grado di esposizione all'inquinamento atmosferico e acustico degli insediamenti, prescrivendo, se del caso, opportune misure di mitigazione e garantendo l'adozione delle migliori tecnologie disponibili. La progettazione deve essere ottimizzata attraverso lo studio specifico della disposizione dei locali prevedendo, quando necessario, opportuni interventi di schermatura (barriere vegetali, etc.).
- c) Emissioni acustiche ed atmosferiche degli insediamenti: per le trasformazioni degli assetti insediativi e/o le modifiche della destinazione d'uso più rilevanti deve essere verificato l'impatto prodotto in termini di emissioni di inquinanti in atmosfera ed emissioni acustiche, sia *dirette* che *indirette* (ovvero dovute al traffico indotto). Nell'ambito della verifica degli effetti del traffico indotto, in termini di emissioni, deve essere fatto riferimento all'interazione con i livelli di rumorosità e di inquinamento atmosferico esistente. Deve essere inoltre valutata la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte a limitare gli impatti. Per le destinazioni d'uso commerciali (al dettaglio o all'ingrosso), industriali e artigianali deve essere posta specifica attenzione alla valutazione

previsionale dell'impatto acustico sui ricettori più esposti, con particolare riferimento all'eventuale presenza di ricettori sensibili (ad es. scuole, strutture per l'infanzia, etc.).

- d) **Emissioni acustiche ed atmosferiche della viabilità:** i Piani Attuativi e i Progetti Unitari comportanti significative modifiche o integrazioni al sistema viario sono sottoposti alla preventiva valutazione dell'impatto relativo alla produzione di emissioni di inquinanti in atmosfera e di emissioni acustiche (con particolare riferimento ai ricettori più esposti), attraverso l'analisi complessiva dei flussi. La valutazione evidenzia l'eventuale necessità di prevedere opportune misure di mitigazione. Deve essere altresì valutato, più in generale, il contributo del Piano Attuativo o del Progetto Unitario alla realizzazione di un sistema di mobilità più sostenibile, conseguibile favorendo:
- la riorganizzazione della circolazione (ai fini dello snellimento del traffico soprattutto nei nodi più critici);
  - la razionalizzazione e, per quanto possibile, la riduzione dei flussi (con particolare attenzione rivolta al traffico di mezzi pesanti);
  - l'interconnessione del trasporto privato con il sistema di trasporto pubblico, anche attraverso lo sviluppo di idonei sistemi di scambio intermodale;
  - la creazione di piste ciclabili e percorsi pedonali interconnessi con gli altri sistemi di spostamento.

• **Approvvigionamenti e scarichi idrici**

- e) **Approvvigionamenti idrici:** i nuovi insediamenti e/o le modifiche della destinazione d'uso di insediamenti esistenti che comportino significativi incrementi dei prelievi idrici sono sottoposti alla preventiva verifica della disponibilità della risorsa. L'ammissibilità degli interventi risulta condizionata alla verifica della compatibilità del bilancio complessivo dei consumi idrici con le disponibilità reperibili o attivabili nell'Ambito Territoriale Ottimale (A.T.O.) di riferimento, a meno della contemporanea programmazione, a livello comunale, di altri interventi di trasformazione atti a compensare il maggior consumo idrico preventivato. Deve essere dato pertanto atto - in fase di redazione del Piano Attuativo o del Progetto Unitario, anche in accordo con gli enti e organismi competenti - della disponibilità della risorsa e dell'adeguatezza della rete di approvvigionamento a soddisfare il fabbisogno idrico, ovvero della necessità di soddisfare tale bisogno mediante l'attivazione di specifiche derivazioni idriche ed opere di captazione delle acque di falda, valutandone altresì l'impatto sul sistema idrogeologico, anche in relazione all'eventuale presenza nelle vicinanze di pozzi di alimentazione del pubblico acquedotto, e tenendo conto della necessità di riservare le acque di migliore qualità al consumo umano. Ai fini della suddetta verifica risulta necessario che vengano valutati:
- il fabbisogno idrico per i diversi usi, derivante dalla trasformazione;
  - l'impatto di tale fabbisogno sul bilancio idrico complessivo dell'A.T.O.;
  - la fattibilità tecnica, ambientale ed economica di specifiche misure volte alla riduzione dei prelievi idrici ed alla eliminazione degli sprechi quali:
    - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile ed altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate per usi compatibili;
    - la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche per usi compatibili;
    - Il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, per usi compatibili;
    - l'utilizzo dell'acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
    - l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico.

Nel caso di nuovi insediamenti derivanti da interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione urbanistica è fatto obbligo di realizzare reti duali per il riutilizzo delle acque meteoriche di dilavamento delle coperture, destinandole ad usi non pregiati (es.: alimentazione WC). A tale scopo devono essere previsti serbatoi di accumulo delle acque pluviali di capacità pari ad almeno 2 mc ogni 30 mq di superficie coperta (Sc). Gli impianti e le attrezzature necessarie a tale scopo devono essere realizzate all'interno delle aree di proprietà.

- f) **Scarichi idrici in zone servite dalla pubblica fognatura:** per i nuovi insediamenti e/o per modifiche della destinazione d'uso di insediamenti esistenti comportanti incremento di produzione di reflui in zona servita dalla pubblica fognatura è fatto obbligo di provvedere al relativo allacciamento, previa valutazione del volume e delle caratteristiche delle acque reflue derivanti dalla trasformazione e del relativo impatto sul sistema fognario e depurativo. A tale riguardo deve essere dato atto, anche in accordo con gli enti e organismi competenti, dell'adeguatezza della rete fognaria e della compatibilità del maggior carico indotto alla residua potenzialità del sistema di depurazione esistente. L'immissione di un carico aggiuntivo eccedente la potenzialità del sistema di depurazione è condizionato all'adeguamento tecnico e dimensionale dello stesso o all'individuazione di una soluzione depurativa alternativa, allo scopo di garantire la tutela dei corpi idrici ricettori ed il rispetto di quanto prescritto

dalla vigente normativa in materia. Il sistema di pretrattamento a piè di utenza deve essere progettato in conformità alle disposizioni contenute nel Regolamento del Servizio Idrico Integrato.

- g) Scarichi idrici in zone non servite dalla pubblica fognatura: per i nuovi insediamenti e/o per modifiche della destinazione d'uso di insediamenti esistenti comportanti incremento di produzione di reflui in zona non servita dalla pubblica fognatura è fatto obbligo di verificare, anche in accordo con gli enti e organismi competenti, la fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria, al fine di diminuirne il livello di deficit. Nel caso in cui tale fattibilità sia verificata è fatto obbligo di effettuare le valutazioni di cui al precedente punto f). Nel caso in cui non sia verificata la fattibilità dell'allacciamento, le trasformazioni sono ammissibili solo ove venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, e valutato preventivamente l'impatto dello scarico depurato sulla qualità del corpo idrico ricettore. In tale ipotesi deve essere evitato in particolare l'insorgere di problemi igienico-sanitari connessi al sistema di smaltimento per eventuali condizioni locali di vulnerabilità idrogeologica, e garantito comunque il rispetto delle normative statali e regionali vigenti in materia, nonché di quanto previsto dai vigenti regolamenti comunali. L'idoneo trattamento depurativo autonomo deve essere individuato privilegiando il ricorso a sistemi caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, possibilità di riutilizzo delle acque depurate.

• **Fabbisogno energetico**

- h) Risparmio energetico e fonti rinnovabili / prescrizioni generali: è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia o assimilate, e di provvedere alla realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.

La progettazione di nuovi edifici - derivanti da interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia, come definiti dalle vigenti norme regionali - persegue il conseguimento di elevate prestazioni energetiche connesse ai seguenti aspetti:

h.1) Prestazioni degli involucri / isolamento termico:

fermo restando l'obbligo di conseguire i valori limite di trasmittanza termica delle strutture edilizie previsti dalle vigenti norme, l'Amm./ne Comunale persegue l'obiettivo favorire il raggiungimento di più elevate prestazioni termiche degli involucri edilizi, dettando al riguardo apposite disposizioni regolamentari. Nelle more dell'approvazione di tali disposizioni è comunque facoltà degli uffici comunali competenti in materia ambientale di dettare prescrizioni specifiche volte al conseguimento di valori prestazionali più elevati rispetto ai minimi di legge.

h.2) Prestazioni degli impianti di climatizzazione:

per gli edifici comprendenti più di n. 4 unità immobiliari (con destinazione d'uso residenziale o diversa dalla residenza) è fatto obbligo di realizzare un impianto centralizzato di climatizzazione (riscaldamento e, se previsto, condizionamento) con sistema di termoregolazione e contabilizzazione individuale dei consumi. E' altresì fatto obbligo - senza possibilità di deroghe - di realizzare un impianto centralizzato per la produzione di Acqua Calda Sanitaria (ACS) alimentato per almeno il 50% da fonti rinnovabili o derivanti da recuperatori di calore.

Il contributo di impianti alimentati da fonti energetiche rinnovabili si intende rispettato qualora l'ACS derivi da una rete di teleriscaldamento che sfrutti il calore di un impianto di cogenerazione oppure i reflui energetici di un processo produttivo non altrimenti utilizzabili. L'obbligo di cui sopra non si considera assolto laddove si faccia invece ricorso ad impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica la quale alimenti, a sua volta, dispositivi o impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, riscaldamento e/o raffrescamento.

L'Amm./ne Comunale persegue l'obiettivo favorire l'efficienza energetica e il raggiungimento di elevate prestazioni degli impianti di climatizzazione, compresi i termosingoli, dettando al riguardo apposite disposizioni regolamentari. Nelle more dell'approvazione di tali disposizioni è comunque facoltà degli uffici comunali competenti in materia ambientale di dettare prescrizioni specifiche volte al conseguimento di valori prestazionali più elevati rispetto ai minimi di legge.

h.3) Impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili:

l'Amm./ne Comunale persegue l'obiettivo favorire la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, dettando al riguardo apposite disposizioni regolamentari, anche prescrivendo prestazioni superiori rispetto ai minimi di legge. Si chiama al riguardo la Deliberazione C.C. n. 107/2008 e sue eventuali modifiche e/o integrazioni.

- i) Fattori climatici: nella previsione di nuovi insediamenti deve essere tenuto conto, per quanto possibile, dei fattori climatici e dei parametri meteorologici (con particolare riferimento all'esposizione ai venti, all'irraggiamento solare, alle specifiche condizioni microclimatiche del sito), al fine di ottimizzare le scelte di assetto urbanistico e di indirizzare le soluzioni progettuali in un'ottica di sostenibilità ambientale, con particolare riferimento al contenimento del consumo di energia e di risorse ambientali in generale.
- **Rifiuti**

j) negli interventi comportanti la realizzazione di nuovi insediamenti nonché negli interventi di recupero e/o di riqualificazione di insediamenti esistenti, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a:

    - valutare la quantità e le caratteristiche dei rifiuti (urbani e speciali) che saranno prodotti dalle funzioni insediate ed il loro impatto sul sistema di raccolta esistente (anche in relazione all'area ecologica già in funzione nella zona industriale), nel rispetto dei criteri e degli indirizzi dettati dalle vigenti norme statali e regionali in materia;
    - prevedere nell'ambito della trasformazione le eventuali aree/strutture necessarie a soddisfare le esigenze di raccolta, differenziata e non, dei rifiuti prodotti.
  - **Qualità di suolo e sottosuolo**

k) Verifica assenza contaminazione: per gli interventi che prevedano il recupero e/o la riqualificazione di aree produttive dismesse devono essere preliminarmente programmate ed eseguite idonee verifiche ambientali, volte ad accertare il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi ed a valutare la necessità di interventi di bonifica ambientale, nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali nonché di quanto disposto dal vigente "Piano provinciale di gestione dei rifiuti urbani e assimilati", per la parte relativa alla bonifica dei siti inquinati;
  - **Campi elettromagnetici**

l) gli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi suscettibili di determinare permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti di radiocomunicazione esistenti devono essere subordinati ad una preventiva valutazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da questi ultimi, al fine di ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a radiofrequenza al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico, e comunque di evitare l'insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche, secondo quanto specificamente disposto dall'art. 103;

m) gli interventi di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi suscettibili di determinare permanenze umane prolungate in prossimità di linee elettriche ad alta tensione esistenti sono subordinati - al fine di ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a bassa frequenza al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico, e comunque di evitare l'insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche con i limiti di esposizione e gli obiettivi di qualità fissati dalla normativa di settore vigente - alla preventiva valutazione dell'esposizione umana ai campi magnetici, e comunque a quanto specificamente disposto dall'art. 102, punti 1.3, 1.4, 1.5.

3. I Piani Attuativi di cui al punto 1, lett. a), nonché i piani e programmi di settore di competenza comunale di cui al punto 1, lett. c), sono corredati da uno specifico elaborato che evidenzia le risorse del territorio di cui si prevede l'utilizzazione o che risultano comunque interessate dalle azioni di trasformazione. Tale elaborato contiene il prevedibile bilancio complessivo delle risorse derivante dall'attuazione dello strumento di settore, in coerenza con i contenuti del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico. Ove tali piani e programmi producano effetti diretti sulle risorse del territorio, la valutazione degli effetti ambientali indotti dalle azioni previste è effettuata con la seguente metodologia:

- descrizione delle azioni di trasformazione previste dallo strumento di settore (comprese le finalità in termini di obiettivi di piano, nonché i motivi delle scelte rispetto ad altre possibili alternative);
- individuazione delle risorse coinvolte e dell'ambito degli effetti, con particolare riferimento a quelle risorse che denotano condizioni di maggiore criticità ambientale (analizzate per singole U.T.O.E.);
- analisi dello stato di fatto delle risorse soggette a modificazione (sulla base dei quadri conoscitivi di supporto al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico);
- definizione degli specifici obiettivi prestazionali che si intendono perseguire con lo strumento di settore (sulla base degli obiettivi generali definiti dal Piano Strutturale e delle previsioni del Regolamento Urbanistico) e dei criteri di valutazione ad essi associati;

- verifica della coerenza con i contenuti del Piano Strutturale (con particolare riferimento agli obiettivi prestazionali e agli indirizzi prioritari di tutela e valorizzazione delle risorse ivi dettati per ogni singola U.T.O.E.) e con le previsioni del Regolamento Urbanistico;
- stima e descrizione dei prevedibili effetti dell'azione di trasformazione, sia diretti che indiretti;
- valutazione delle azioni, in base ai criteri identificati;
- eventuali misure di mitigazione atte ad evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi.

4. Il grado di approfondimento delle valutazioni degli effetti ambientali disciplinate dai precedenti punti 2 e 3 è commisurato alla tipologia ed all'entità delle azioni di trasformazione previste da ciascun Piano Attuativo, Progetto Unitario o strumento di settore. E' comunque fatto salvo il rispetto di eventuali disposizioni comunitarie, statali o regionali emanate successivamente all'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico.

5. Nel processo valutativo della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"*, di cui all'art. 6 delle presenti norme - laddove soggetta a valutazione ambientale strategica (VAS) secondo la normativa vigente - assumono particolare rilievo le problematiche inerenti la qualità dell'aria ed i livelli di rumorosità. Per i mutamenti della destinazione d'uso e/o per le trasformazioni più rilevanti a livello di carico urbanistico aggiuntivo sono pertanto analizzati, in termini complessivi:

- l'impatto prodotto in termini di emissioni di inquinanti in atmosfera e di emissioni acustiche, sia dirette che indirette (traffico indotto);
- il grado di esposizione all'inquinamento atmosferico ed alle emissioni acustiche degli insediamenti residenziali prescrivendo, se del caso, opportune misure di mitigazione e garantendo l'adozione delle migliori tecnologie disponibili.

6. L'eventuale localizzazione di industrie insalubri di 1° classe è ammessa anche nelle aree urbane connotate dalla presenza di edifici con destinazione d'uso residenziale, a condizione che vengano adottate efficaci misure di protezione dall'inquinamento per i residenti nelle vicinanze, secondo la migliore tecnologia disponibile.

7. Nelle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme - fatta eccezione per i nuclei collinari - è vietata la realizzazione di impianti alimentati a biomasse legnose, compresi quelli per il riscaldamento autonomo di civili abitazioni.

8. Sono esclusi dalla valutazione degli effetti ambientali tutti gli interventi non contemplati al punto 1 del presente articolo, ivi compresi gli interventi urbanistico-edilizi sul patrimonio edilizio esistente consentiti sulla base della disciplina di cui al Titolo VII.

**Art. 10 - 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 imprevisi e di adottare le opportune misure correttive.

2. Il sistema di indicatori da utilizzarsi per il monitoraggio degli effetti connessi con l'attuazione degli interventi di trasformazione di cui al punto 1 è definito nell'elaborato di sintesi delle analisi e delle valutazioni relative agli effetti territoriali, paesaggistici, sociali, economici e sulla salute umana, nonché - per quanto riguarda gli aspetti ambientali - nell'elaborato denominato '*Rapporto Ambientale*'. 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.

3. Oltre agli interventi di trasformazione di cui al punto 1, 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)



## CAPO V - DISPOSIZIONI RELATIVE AGLI ASSETTI INSEDIATIVI

### Art. 11 - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

#### 1. Disposizioni generali

1.1. Sono definiti dal presente articolo i parametri urbanistici ed edilizi validi ai fini dell'attuazione delle previsioni del presente Regolamento Urbanistico nonché - più in generale - delle disposizioni contenute negli strumenti, atti e norme regolamentari comunali in materia di governo del territorio.

1.2. Nelle more della emanazione di specifiche disposizioni statali o regionali si rinvia altresì alle definizioni contenute nel Regolamento Edilizio per quanto riguarda:

- a) le definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi, comprendenti le nozioni di 'complesso edilizio', 'edificio' (o 'fabbricato'), 'unità immobiliare', 'organismo edilizio', 'involucro edilizio', 'sagoma', 'lotto urbanistico di riferimento', 'area di sedime', 'dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale', 'dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione', 'dotazioni di parcheggio pubblico', 'incremento del carico urbanistico';
- b) le definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni, comprendenti le nozioni di 'abbaino', 'balcone', 'ballatoio', 'bow-window', 'cantine (o 'scantinati)', 'copertura', 'intercapedini', 'intradosso', 'loggia' (o 'portico'), 'parti condominiali o di uso comune', 'pensilina', 'piano o locale fuori terra', 'piano o locale interrato', 'piano o locale seminterrato o parzialmente interrato', 'piano sottotetto', 'porticato', 'serra solare', 'soppalco', 'terrazza', 'tettoia', 'veranda', 'volumi tecnici';
- c) le opere, interventi e manufatti da ritenersi privi di rilevanza urbanistico-edilizia e come tali ininfluenti ai fini del computo dei parametri di cui al presente articolo.

1.3. L'adeguamento dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al presente articolo a specifiche disposizioni statali o regionali approvate successivamente all'entrata in vigore del presente atto di governo del territorio - analogamente all'eventuale correlato adeguamento delle definizioni di cui al punto 1.2, lett. a) e b), ovvero delle fattispecie di opere, interventi e manufatti privi di rilevanza edilizia di cui al punto 1.2, lett. c) - è effettuato con singola Deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

#### 2. Indice insediativo residenziale (Ir)

2.1. Si definisce "indice insediativo residenziale" (Ir) il parametro che esprime il quantitativo di superficie utile lorda (Sul), ovvero di volume (V), convenzionalmente attribuito dagli strumenti ed atti comunali a ciascun abitante insediato o insediabile. L'indice insediativo residenziale (Ir) è fissato dall'Amm./ne Comunale nel rispetto dei quantitativi minimi per abitante stabiliti dalle vigenti norme statali e, salvo diversa dimostrazione, non può superare, per ogni abitante insediato o insediabile, i mq 37 di superficie utile lorda (Sul), ovvero i mc 100 di volume (V).

2.2. In sede di formazione degli atti comunali di governo del territorio, e relative varianti, il numero complessivo di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, calcolato in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui al punto 2.1, costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento degli standard urbanistici (dotazioni minime per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie) e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalle vigenti norme statali e regionali.

#### 4. Superficie fondiaria (Sf)

4.1. Si definisce "superficie fondiaria" (Sf) la porzione dell'area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.

4.2. La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), quali definite al successivo paragrafo 5.

## 5. Superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap)

5.1. Si definisce “superficie per attrezzature e spazi pubblici” (Sap) la porzione della superficie territoriale (St) destinata alla viabilità, all’urbanizzazione primaria e secondaria ed alle dotazioni territoriali pubbliche in genere, comprendente le aree di proprietà pubblica, o comunque a destinazione pubblica, nonché le parti eventualmente assoggettate o da assoggettarsi ad uso pubblico, ancorché private.

## 6. Indice di fabbricabilità territoriale (It)

6.1. Si definisce “indice di fabbricabilità territoriale” (It) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

## 7. Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

7.1. Si definisce “indice di utilizzazione territoriale” (Ut) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).

## 8. Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

8.1. Si definisce “indice di fabbricabilità fondiaria” (If) il parametro numerico che esprime in metri cubi di volume (V) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

## 9. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

9.1. Si definisce “indice di utilizzazione fondiaria” (Uf) il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

## 10. Superficie utile lorda (Sul)

10.1. Si definisce “superficie utile lorda” (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive degli elementi di cui al successivo punto 10.2 e con l’esclusione degli elementi di cui ai successivi punti 10.3, 10.4, 10.5 e 10.6 del presente paragrafo.

10.2. Nel computo della superficie utile lorda (Sul) sono compresi:

- a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell’involucro edilizio di cui al paragrafo 1, punto 1.2, lett. a), quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;
- b) le scale interne all’involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
- c) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari;
- d) le logge o portici con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;
- e) i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della L.R. 5/2010 e dell’art. 182 delle presenti norme;
- f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e), per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- g) ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dei successivi punti 10.3, 10.4, 10.5 e 10.6.

10.3. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono escluse le seguenti superfici non residenziali o accessorie (Snr):

- a) le logge o portici con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata.

Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;

- b) i balconi, indipendentemente dall'entità dell'oggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- c) le terrazze prive di copertura;
- d) le parti condominiali o ad uso comune, sia interne che esterne all'involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri locali e spazi di servizio;
- e) le tettoie, ivi comprese di quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;
- f) le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrate, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti nel territorio rurale di cui al Titolo X delle presenti norme, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, e con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della Sul solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. Ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) si considerano solo le autorimesse realizzate nel rispetto delle soglie dimensionali massime specificate all'art. 151, punto 1;
- g) le autorimesse private, singole o collettive, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti in aree diverse da quelle indicate alla precedente lett. f), indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, ed a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della Sul solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. L'esclusione dal computo della Sul non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia ovvero, se superiori, dalle presenti norme;
- h) le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto. Negli ambiti dichiarati a pericolosità geologica o idraulica elevata (aree G.3 e I.3 di cui all'art. 52, aree P.F.3 e P.I.3 di cui all'art. 53) o molto elevata (aree G.4 e I.4 di cui all'art. 52, aree P.F.4 e P.I.4 di cui all'art. 53) sono esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in parte al di sopra della quota del piano di campagna, purché si tratti di locali accessori con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone;
- i) i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili.

#### 10.4. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono altresì esclusi:

- a) le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello;
- b) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, ivi comprese quelle ad uso esclusivo di singole unità immobiliari purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- c) i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico;
- d) le gallerie pedonali pubbliche o asservite ad uso pubblico;
- e) gli spazi aperti sottostanti ad elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali purché con oggetto non superiore a ml 2,00;
- f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lett. e) del punto 10.2, per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- g) gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;
- h) le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;
- i) i volumi tecnici, diversi da quelli di cui al punto 10.3, lett. i);
- j) le intercapedini orizzontali o verticali;
- k) i palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;

- l) gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;
- m) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- n) le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui al paragrafo 1, punto 1.2, lett. c).

Sono altresì esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul), quali sub-articolazioni delle fattispecie sopra elencate:

- le strutture esterne di rivestimento e gli altri elementi tecnologici consimili finalizzati alla qualificazione estetico-architettonica dei fabbricati;
- i collegamenti in quota tra corpi di fabbrica separati, ivi compresi quelli provvisti di copertura e tamponamenti laterali, purché con larghezza non superiore a ml 2,00;
- (limitatamente ai tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui al Titolo VIII, Capo II) le coperture retrattili, ove mantenute stabilmente in posizione chiusa ed utilizzate in posizione aperta per il tempo strettamente necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci;
- (limitatamente ai tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui al Titolo VIII, Capo II) le rampe carrabili necessarie per accedere ad eventuali parcheggi pertinenziali collocati sulle coperture degli edifici o comunque collocati su solai posti a quota sopraelevata rispetto al piano di campagna;
- (limitatamente ai tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui al Titolo VIII, Capo II) gli impianti tecnologici e/o attrezzature per lavorazioni speciali per i quali - in ragione di esigenze funzionali, di sicurezza e/o igienico-sanitarie - sussista la dimostrata necessità di una collocazione parzialmente o totalmente esterna all'involucro edilizio. La superficie totale di tali impianti e/o attrezzature non può eccedere il 5% della Sul dell'unità immobiliare di riferimento e non può comunque superare i mq 50.

10.5. Sono comunque esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dal Regolamento Edilizio, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;
- b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- c) le serre solari di cui al paragrafo 1, punto 1.2, lett. b), come disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile o, in mancanza, dal Regolamento Edilizio.

10.6. Limitatamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, sono inoltre escluse dal computo della superficie utile lorda (Sul), a condizione che non si determinino eccedenze di superficie coperta (Sc) rispetto ai limiti prescritti dagli strumenti ed atti comunali:

- a) le gallerie commerciali, intese come spazi coperti aperti al pubblico durante gli orari di esercizio;
- b) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora reperite in autorimesse o spazi coperti, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno e purché con altezza interna netta (Hin) non superiore ai minimi prescritti dalla normativa antincendio. L'esclusione dal computo della Sul non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, ovvero, se superiori, dalle presenti norme.

10.7. La superficie utile lorda (Sul) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir) di cui al paragrafo 2 del presente articolo, nonché per il calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione ai sensi delle vigenti norme regionali.

## 11. Superficie utile (Su)

11.1. Si definisce “superficie utile” (Su) la superficie effettivamente calpestabile di un’unità immobiliare, ovvero di un edificio o complesso edilizio, corrispondente alla somma della superficie utile abitabile o agibile (Sua) e della superficie non residenziale o accessoria (Snr), come definite ai paragrafi 12 e 13 del presente articolo.

## 12. Superficie utile abitabile o agibile (Sua)

12.1. Si definisce “superficie utile abitabile o agibile” (Sua) la superficie effettivamente calpestabile dei locali di abitazione, ivi compresi i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della L.R. 5/2010 e dell’art. 182 delle presenti norme, ovvero dei locali o ambienti di lavoro, comprensiva di servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli ed eventuali scale interne all’unità immobiliare, e con esclusione di:

- a) murature, pilastri, tramezzi;
- b) sguinci, vani di porte e finestre;
- c) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
- d) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
- e) autorimesse singole;
- f) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80;
- g) intercapedini e volumi tecnici;
- h) tettoie pertinenziali.

12.2. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) delle eventuali scale interne alle singole unità immobiliari è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato, e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi.

12.3. Non costituiscono superficie utile abitabile o agibile (Sua) spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:

- a) autorimesse collettive;
- b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
- d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.

12.4. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie non residenziale o accessoria (Snr).

12.5. La superficie utile abitabile o agibile (Sua) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui al successivo paragrafo 14, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione ai sensi delle vigenti norme regionali.

## 13. Superficie non residenziale o accessoria (Snr)

13.1. Si definisce “superficie non residenziale o accessoria” (Snr) di una unità immobiliare la porzione della superficie utile (Su) destinata a servizi e accessori, misurata al netto di:

- a) murature, pilastri, tramezzi;
- b) sguinci, vani di porte e finestre;
- c) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80.
- d) intercapedini e volumi tecnici;

13.2. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di una unità immobiliare sono compresi:

- a) logge, portici, balconi, terrazze e verande;
- b) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
- c) autorimesse singole;
- d) tettoie pertinenziali.

13.3. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:

- a) autorimesse collettive;
- b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
- d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.

13.4. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) corrisponde alla parte residua della superficie utile (Su), una volta detratta la superficie utile abitabile o agibile (Sua).

13.5. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc) di cui al successivo paragrafo 14, costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione ai sensi delle vigenti norme regionali.

#### **14. Superficie convenzionale complessiva (Scc)**

14.1. Si definisce "superficie convenzionale complessiva" (Scc) il quantitativo, espresso in metri quadrati, ottenuto sommando la superficie utile abitabile o agibile (Sua) con il 60% della superficie non residenziale o accessoria (Snr).

14.2. La superficie convenzionale complessiva (Scc) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del contributo per il costo di costruzione ai sensi delle vigenti norme regionali.

#### **15. Superficie coperta (Sc)**

15.1. Si definisce "superficie coperta" (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro planimetrico massimo dell'edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell'edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti.

15.2. Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc) le logge, i portici, i porticati, le tettoie ed i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell'edificio.

15.3. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):

- a) i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a ml 2,00. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
- b) gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00;
- c) gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con aggetto non superiore a ml 2,00;
- d) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;
- e) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- f) i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle vigenti norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all'interno dell'involucro edilizio;
- g) le opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia di cui al paragrafo 1, punto 1.2, lett. c).

Sono altresì esclusi dal computo della superficie coperta (Sc), quali sub-articolazioni delle fattispecie sopra elencate:

- le strutture esterne di rivestimento e gli altri elementi tecnologici consimili finalizzati alla qualificazione estetico-architettonica dei fabbricati;
- i collegamenti in quota tra corpi di fabbrica separati, ivi compresi quelli provvisti di copertura e tamponamenti laterali, purché con larghezza non superiore a ml 2,00;
- (limitatamente ai tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui al Titolo VIII, Capo II) le coperture retrattili, ove mantenute stabilmente in posizione chiusa ed utilizzate in posizione

aperta per il tempo strettamente necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci;

- (limitatamente ai tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui al Titolo VIII, Capo II) le rampe carrabili necessarie per accedere ad eventuali parcheggi pertinenziali collocati sulle coperture degli edifici o comunque collocati su solai posti a quota sopraelevata rispetto al piano di campagna
- (limitatamente ai tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui al Titolo VIII, Capo II) gli impianti tecnologici e/o attrezzature per lavorazioni speciali per i quali - in ragione di esigenze funzionali, di sicurezza e/o igienico-sanitarie - sussista la dimostrata necessità di una collocazione parzialmente o totalmente esterna all'involucro edilizio. La superficie totale di tali impianti e/o attrezzature non può eccedere il 5% della Sul dell'unità immobiliare di riferimento e non può comunque superare i mq 50.

15.4. Sono comunque esclusi dal computo della superficie coperta (Sc) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le vigenti norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile:

- lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;
- i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- le serre solari di cui al paragrafo 1, punto 1.2, lett. b), come disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile o, in mancanza, dal Regolamento Edilizio.

15.5. Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti esclusi dal calcolo della superficie coperta (Sc) ai sensi delle disposizioni di cui al presente paragrafo rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle vigenti norme regionali ed all'art. 15 delle presenti norme.

## 16. Rapporto di copertura (Rc)

16.1. Si definisce "rapporto di copertura" (Rc) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) massima ammissibile e la superficie fondiaria (Sf).

## 17. Rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros)

17.1. Si definisce "rapporto di occupazione del sottosuolo" (Ros) la proporzione massima consentita, espressa in percentuale, tra la superficie dei piani o locali totalmente o prevalentemente interrati, misurata al lordo delle pareti perimetrali, e la superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento.

17.2. Nel computo del rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros) sono compresi tutti i manufatti totalmente o prevalentemente interrati ricadenti nel lotto urbanistico di riferimento, ivi compresi volumi tecnici, rampe carrabili ed intercapedini.

## 18. Altezza massima (Hmax)

18.1. Si definisce "altezza massima" (Hmax) dell'edificio fabbricato la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:

- a) in alto, alla linea d'intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d'imposta dell'orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua;
- b) in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

18.2. Non si considerano ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax):

- a) i prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario;
- b) i parapetti continui posti a delimitare coperture piane praticabili;
- c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

18.3. Nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30% deve essere aggiunta, ai fini del computo dell'altezza massima (Hmax), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30%.

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

18.5. Le altezze massime prescritte dal Regolamento Urbanistico possono essere motivatamente incrementate nelle aree con pericolosità idraulica elevata (I.3), o molto elevata (I.4) di cui all'art. 52, e nelle aree a pericolosità idraulica elevata (P.I.3) o molto elevata (P.I.4) di cui all'art. 53. L'incremento - della misura minima indispensabile a garantire il rispetto delle prescrizioni di messa in sicurezza idraulica dell'intervento progettato, senza determinare aumento di pericolosità per le aree adiacenti - è consentito solo a condizione che sia garantito un corretto inserimento dell'intervento nel contesto insediativo di riferimento, con specifica considerazione delle caratteristiche planoaltimetriche del medesimo, e che non venga a determinarsi il superamento dei limiti di superficie utile lorda (Sul) o di volume (V) fissati dal Regolamento Urbanistico per l'area di intervento.

## 19. Altezza interna netta (Hin)

19.1. Si definisce "altezza interna netta" (Hin) di un piano o di un locale l'altezza effettiva misurata tra il piano finito di calpestio e l'intradosso della struttura soprastante, sia essa di interpiano o di copertura.

19.2. Ai fini della determinazione dell'altezza interna netta (Hin) non si considerano i controsoffitti di qualsivoglia tipologia, ancorché realizzati in corrispondenza della struttura di copertura al fine di renderla conforme alle vigenti norme in materia di risparmio energetico.

19.3. In presenza di coperture voltate, o comunque irregolari, l'altezza interna netta (Hin) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o previste dal progetto, prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione.

19.4. Non rilevano ai fini del computo dell'altezza interna netta (Hin):

- a) il maggior spessore di eventuali elementi appartenenti all'orditura principale del solaio o della copertura;
- b) il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, purché realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

19.5. Le altezze minime prescritte dalle vigenti norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti di cui al punto 19.2.

19.6. Ai soli fini del calcolo del volume (V) degli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura è determinata con le modalità specificate al paragrafo 23, punto 1.

## 20. Altezza virtuale (Hv)

20.1. Si definisce "altezza virtuale" (Hv) la misura convenzionale di altezza dell'edificio (Hve) o dell'unità immobiliare (Hvui), da utilizzarsi ai fini del computo del relativo volume virtuale (Vv). Essa è fissata nella misura di:

- a) ml 3,50 per le seguenti destinazioni d'uso: commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, industriale e artigianale, nonché per le attività private di servizio assimilate al commercio al dettaglio ai sensi dell'art. 7, punto 3, della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme;



- b) ml 3,00 per le altre destinazioni d'uso.

20.2. Per edifici con pluralità di funzioni l'altezza virtuale dell'edificio ( $H_{ve}$ ) è individuata con riferimento alla destinazione d'uso prevalente.

## 21. Numero dei piani ( $N_p$ )

21.1. Si definisce "numero dei piani" ( $N_p$ ) il parametro numerico corrispondente ai livelli calpestabili fuori terra o seminterrati della costruzione. Sono compresi nel computo del numero dei piani ( $N_p$ ):

- a) gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata. Non sono compresi nel computo del numero dei piani ( $N_p$ ) i livelli calpestabili costituiti in via esclusiva o prevalente da terrazze o lastrici solari e nei quali non siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile ( $S_{ua}$ );
- b) i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile abitabile o agibile ( $S_{ua}$ ) o superficie non residenziale o accessoria ( $S_{nr}$ ).

## 22. Volume lordo ( $V_l$ )

22.1. Si definisce "volume lordo" ( $V_l$ ) dell'edificio l'ingombro volumetrico nello spazio occupato dalla sagoma del medesimo, delimitata:

- a) nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata;
- b) nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio fuori terra, compresi eventuali bow-window e ballatoi in aggetto ed al lordo di spazi praticabili aperti quali logge, portici o porticati;
- c) nella parte inferiore dalla quota del terreno, del marciapiede o della pavimentazione, posti in aderenza all'edificio.

22.2. E' esclusa dal computo del volume lordo ( $V_l$ ) la porzione interrata dell'edificio, di qualsiasi destinazione e consistenza.

## 23. Volume ( $V$ )

23.1. Si definisce "volume" ( $V$ ) dell'edificio la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda ( $S_{ul}$ ) complessiva dei singoli piani per l'altezza interna netta ( $H_{in}$ ) di ciascun piano o locale. Negli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta ( $H_{in}$ ) minima del piano sottostante la copertura è determinata con riferimento all'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale.

23.2. Nel computo del volume ( $V$ ) realizzabile in applicazione delle previsioni degli strumenti ed atti comunali vanno compresi anche i volumi, calcolati ai sensi del punto 23.1, già esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.

23.3. All'interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume ( $V$ ) l'eventuale eliminazione di solai esistenti, ovvero la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento.

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

23.5. Il volume ( $V$ ) costituisce parametro di riferimento per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale ( $I_r$ ) di cui al paragrafo 2 del presente articolo, nonché per il calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione ai sensi delle vigenti norme regionali.

#### 24. Volume virtuale (Vv)

24.1. Si definisce “volume virtuale dell’edificio” (V<sub>ve</sub>) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie coperta (S<sub>c</sub>) dell’edificio per l’altezza virtuale del medesimo (H<sub>ve</sub>), ovvero per l’altezza massima (H<sub>max</sub>), se inferiore.

24.2. Si definisce “volume virtuale dell’unità immobiliare” (V<sub>vui</sub>) la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (S<sub>ul</sub>) dell’unità immobiliare per l’altezza virtuale della medesima (H<sub>vui</sub>).

24.3. Il volume virtuale dell’edificio (V<sub>ve</sub>) di cui al punto 24.1 costituisce - nei casi espressamente previsti e disciplinati dalle presenti norme e/o dai relativi allegati - parametro di riferimento per il dimensionamento di interventi di sostituzione edilizia, parziale o totale, ovvero di ristrutturazione urbanistica.

24.4. Il volume virtuale dell’unità immobiliare (V<sub>vui</sub>) di cui al punto 24.2 costituisce parametro di riferimento:

- a) ai fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale, relativamente agli esercizi commerciali al dettaglio, agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, nonché alle attività private di servizio assimilate al commercio al dettaglio ai sensi dell’art. 7, punto 3, della *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* di cui all’Allegato ‘D’ alle presenti norme, limitatamente ai casi in cui l’altezza virtuale (H<sub>vui</sub>) risulti inferiore all’altezza interna netta (H<sub>in</sub>). A tal fine non rileva la tipologia di esercizio definita in applicazione delle vigenti norme regionali o statali in rapporto al parametro della superficie di vendita (S<sub>v</sub>);
- b) ai fini della determinazione del contributo per oneri di urbanizzazione ai sensi delle vigenti norme regionali, limitatamente a specifiche fattispecie e destinazioni d’uso eventualmente individuate dal Regolamento Edilizio per le quali l’utilizzo del volume (V) come parametro di riferimento possa dar luogo ad importi eccedenti il contributo obiettivamente commisurato all’incremento di carico urbanistico effettivamente prodotto dall’intervento o dal mutamento della destinazione d’uso.

#### 25. Superficie di vendita o di somministrazione (Sv)

25.1. Si definisce “superficie di vendita o di somministrazione” (S<sub>v</sub>) la parte di superficie degli esercizi e attività di cui al punto 25.3 comprendente tutti gli spazi interni accessibili alla clientela specificamente destinati alla vendita di prodotti o appositamente attrezzati per essere utilizzati per la somministrazione di alimenti e bevande, inclusi quelli occupati da banchi, scaffalature, tavoli, sedie, panche e simili, nonché lo spazio funzionale esistente tra detti elementi e la superficie delle vetrine contenenti prodotti esposti al pubblico.

25.2. Non si considerano ai fini del computo della superficie di vendita o di somministrazione (S<sub>v</sub>):

- a) gli spazi collocati oltre le casse, ancorché accessibili alla clientela, purché non adibiti ad esposizione di prodotti;
- b) i servizi igienici riservati alla clientela;
- c) le superfici ed i vani ad uso esclusivo degli addetti all’attività, quali magazzini, depositi, locali di lavorazione, cucine, uffici, servizi;
- d) gli eventuali ulteriori spazi sottratti all’accesso della clientela.

25.3. Il parametro della superficie di vendita o di somministrazione (S<sub>v</sub>), come definito dal presente paragrafo, si applica:

- a) agli esercizi commerciali al dettaglio;
- b) agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, quali bar, gelaterie, pizzerie, ristoranti, trattorie e attività consimili;
- c) alle attività private di servizio assimilate agli esercizi commerciali al dettaglio ai sensi dell’art. 7, punto 3, della *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* di cui all’Allegato ‘D’ alle presenti norme.

25.4. Si considerano merci ingombranti ed a consegna differita, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di commercio in sede fissa, i seguenti prodotti:

- autoveicoli, motoveicoli, natanti e loro accessori e ricambi;
- legnami;
- attrezzature e macchine per l’agricoltura ed il giardinaggio;
- materiali per l’edilizia;

- materiali termoidraulici.

Agli esercizi specializzati nella vendita esclusiva merci ingombranti ed a consegna differita si applicano - ai soli fini del calcolo delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione nonché della verifica dei prescritti standard di viabilità - i seguenti coefficienti di riduzione:

- a) qualora l'esercizio specializzato non superi le dimensioni di una media struttura di vendita, nella misura di un decimo della superficie di vendita (Sv);
- b) qualora l'esercizio specializzato superi le dimensioni di una media struttura di vendita, nella misura di un decimo della superficie di vendita (Sv) fino al limite di cui alla lettera a) e nella misura di un quarto per la parte eccedente tale limite.

I coefficienti di cui sopra non rilevano ai fini della individuazione delle diverse tipologie di strutture di vendita.

I coefficienti di riduzione non si applicano in caso di vendita all'ingrosso ed al dettaglio, nello stesso locale, di merci ingombranti ed a consegna differita, ove vi sia coincidenza con i prodotti di cui al successivo punto 25.5.

25.5. La superficie di vendita (Sv) degli esercizi che effettuano, nello stesso locale, la vendita all'ingrosso ed al dettaglio dei prodotti di seguito elencati si considera ripartita tra le due attività nella misura del 50% ciascuna, qualora non sia superiore a 5.000 mq. La parte di superficie di vendita (Sv) eccedente i 5.000 mq limite è considerata superficie di vendita al dettaglio:

- macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- materiale elettrico;
- colori e vernici, carte da parati;
- ferramenta ed utensileria;
- articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- articoli per riscaldamento;
- strumenti scientifici e di misura;
- macchine per ufficio;
- auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- combustibili;
- materiali per l'edilizia;
- legnami.

Negli esercizi di cui trattasi la superficie di vendita al dettaglio deve essere delimitata.

## 26. Superficie permeabile di pertinenza (Spp)

26.1. Si definisce "superficie permeabile di pertinenza" (Spp) la porzione della superficie fondiaria (Sf) non impegnata da pavimentazioni, manufatti permanenti o costruzioni, fuori terra o interrata, e che consente l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche da parte del terreno, contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere.

26.2. La superficie permeabile di pertinenza (Spp) comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massiciata, sabbia o terra, a condizione che:

- a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili;
- b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di autoveicoli o di automezzi pesanti.

## 27. Rapporto di permeabilità (Rp)

27.1. Si definisce "rapporto di permeabilità" (Rp) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza (Spp) e la superficie fondiaria (Sf), determinata nel rispetto requisiti minimi di permeabilità dei suoli prescritti dall'art. 15 delle presenti norme in conformità con le vigenti disposizioni regionali.

27.2. Il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità di cui al punto 27.1 può essere assicurato - salvo specifiche disposizioni in senso contrario eventualmente contenute nella disciplina regionale - ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea:

- a) nelle aree TR e RQ soggette a Piano Attuativo, ovvero a Progetto Unitario subordinato alla previa stipula di convenzione, ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza (Spp);
- b) ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.

27.3. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al punto 27.2 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:

- a) sia assicurato, previa idonea depurazione, il recapito controllato delle acque meteoriche nel sottosuolo, o in corsi d'acqua superficiali, ovvero in fognatura, in misura equivalente al quantitativo di superficie permeabile di pertinenza (Spp) non reperito;
- b) non siano prevedibili danni o problematiche conseguenti ad eventuali fenomeni di ristagno;
- c) non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

#### **28. Densità arborea (Da)**

28.1. Si definisce "densità arborea" (Da) il parametro che indica il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora in proporzione alla superficie fondiaria (Sf) del lotto urbanistico di riferimento, ovvero alla superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap) interessata dall'intervento. Per i filari alberati la densità arborea (Da) è definita in proporzione all'estensione lineare dell'area di intervento.

28.2. Le specie arboree e arbustive idonee per i progetti di impianto sono indicate dal Regolamento Edilizio.

#### **29. Superficie agraria utilizzabile (Sau)**

29.1. Si definisce "superficie agraria utilizzabile" (Sau) la porzione del fondo agricolo effettivamente destinata a produzioni aziendali o a coltivazioni da parte di soggetti non professionali, con esclusione delle superfici forestali, delle tare, degli incolti e dei fabbricati.

**Art. 12 - TOLLERANZE DI COSTRUZIONE**

*[articolo abrogato a seguito dell'approvazione della Legge 12.07.2011 n. 106 (Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 13.05.2011, n. 70)] e della L.R. 05.08.2011, n. 40 (recante modifiche alla L.R. 03.01.2005 n. 1)]*

**Art. 13 - DOTAZIONI DI PARCHEGGIO PER LA SOSTA STANZIALE**

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è prescritto in tutto il territorio comunale - fatto salvo quanto specificato al successivo punto 4 - in relazione ai seguenti interventi:

- a) nuova edificazione;
- b) ristrutturazione urbanistica;
- c) sostituzione edilizia;
- d) addizioni funzionali o volumetriche ad edifici esistenti comportanti incremento di superficie utile lorda (Sul).

Per gli interventi di parziale sostituzione edilizia (lett. c) e per le addizioni volumetriche (lett. d) deve essere comunque verificato, con riferimento alla porzione residua dell'immobile, il rispetto delle dotazioni di parcheggio dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario.

All'interno dei tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui al Titolo VIII Capo II, nel rispetto di quanto ivi specificato negli articoli riferiti alle diverse tipologie di tessuti, il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale è altresì prescritto anche in relazione ad interventi quali:

- sostituzione edilizia (anche parziale) delle consistenze edilizie esistenti;
- ristrutturazione edilizia con realizzazione di superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva;
- mutamento della destinazione d'uso di edifici o di singole unità immobiliari, finalizzato all'introduzione di attività commerciali al dettaglio, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, ovvero di attività private di servizio ad essi assimilate ai sensi degli artt. 7, punto 3, e 13, punto 2, della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme.

Nelle aree diverse dai tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui sopra non è prescritto il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale per nuove attività o usi derivanti da semplice mutamento della destinazione d'uso di edifici esistenti, fatta comunque eccezione per le verifiche prescritte dalle singole norme relative agli ambiti e zone speciali di programmazione commerciale individuate dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme.

2. Fatti salvi gli interventi da eseguirsi su immobili ricadenti in aree caratterizzate da pericolosità idraulica elevata (I.3) o molto elevata (I.4) - per i quali si applicano i minimi di legge - le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta stanziale sono differenziate in funzione delle diverse destinazioni d'uso nel modo seguente:

- a) destinazione d'uso residenziale: 1 mq di parcheggio ogni 3 mq di superficie utile lorda (Sul), garantendo comunque almeno 1 posto auto effettivo per ogni unità immobiliare. All'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' di cui all'art. 124 delle presenti norme si applicano i minimi di legge;
- b) destinazione d'uso industriale e artigianale: 0,80 mq di parcheggio per ogni 1 mq di superficie utile lorda (Sul); nei 'tessuti produttivi saturi' di cui all'art. 127 delle presenti norme le dotazioni minime di parcheggio per gli interventi comportanti demolizione e ricostruzione (anche parziale) delle consistenze edilizie esistenti sono fissate nella misura di 0,60 mq di parcheggio per ogni 1 mq di superficie utile lorda (Sul) ricostruita;
- c) destinazione d'uso commerciale al dettaglio (ivi compresi gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico): 1 mq di parcheggio per ogni 10 mc di volume virtuale (Vvui o Vve), come definito dall'art. 11, paragrafo 24, delle presenti norme. La superficie così ricavata deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. Per la destinazione d'uso di cui trattasi alle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale vanno aggiunte quelle per la sosta di relazione di cui all'art. 14, fatto salvo quanto disposto dall'art. 13 della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme;
- d) destinazione d'uso turistico-ricettiva: 1 mq di parcheggio per ogni 3 mq di superficie utile lorda (Sul), garantendo comunque almeno un posto auto effettivo per ogni camera. Ove il locale ristorante non sia riservato ai clienti interni della struttura turistico-ricettiva, esso viene equiparato - ai fini delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione - agli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico;

- e) destinazione d'uso direzionale: 1 mq di parcheggio ogni 2,50 mq di superficie utile lorda (Sul). All'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' di cui all'art. 124 delle presenti norme si applicano i minimi di legge;
- f) destinazione d'uso per attività private di servizio: le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale sono differenziate per le singole sub-categorie, secondo quanto disposto dall'art. 7 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme. All'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' di cui all'art. 124 si applicano i minimi di legge, calcolati con riferimento al volume virtuale (V<sub>ve</sub> o V<sub>vui</sub>), come definito all'art. 11, paragrafo 24, delle presenti norme;
- g) destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi: 0,80 mq di parcheggio per ogni 1 mq di superficie utile lorda (Sul);
- h) attività e attrezzature private di interesse pubblico, collettivo o generale, come individuate all'art. 10, punto 2, della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme: le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale sono dimensionate in funzione delle specifiche necessità indotte dall'attività insediata, tenuto conto per analogia dei dimensionamenti previsti alle lettere precedenti per le diverse destinazioni d'uso, e fermo restando il rispetto delle dotazioni minime imposte dalla legge.

3. Fermo restando quanto stabilito alle lettere c) ed f) del precedente punto 2, è comunque prescritto il rispetto delle dotazioni minime di legge, ove superiori a quelle ricavate in applicazione del presente articolo.

4. A compensazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale eventualmente non reperite - ove sia dimostrata l'impossibilità (per dimensioni insufficienti o per inaccessibilità carrabile) di collocare tali dotazioni nel lotto di pertinenza dell'edificio interessato dall'intervento o in altra area limitrofa di proprietà del soggetto privato, Ente o associazione avente titolo - l'Amm./ne Comunale può disporre adeguate forme di monetizzazione, limitatamente ai seguenti casi:

- a) edifici o unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, direzionale, o per attività private di servizio, ricadenti all'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' di cui all'art. 124 delle presenti norme;
- b) attività e attrezzature private di interesse pubblico, collettivo o generale ricadenti in contesti insediativi connotati in misura significativa dalla presenza dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' di cui all'art. 124 delle presenti norme;
- c) realizzazione di verande su balconi esistenti, ove costituenti addizioni funzionali, come definite all'art. 27 delle presenti norme;
- d) interventi di sostituzione edilizia o di addizione volumetrica da eseguirsi in contesti caratterizzati da elevata densità insediativa, purché finalizzati al miglioramento dei livelli prestazionali dell'edificio o complesso edilizio - in termini di contenimento dei consumi energetici, salubrità, comfort igrometrico, fruibilità, accessibilità e sicurezza - nonché alla valorizzazione estetica e funzionale dello spazio pubblico. In tali casi la monetizzazione presuppone la sottoscrizione di specifica convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

5. Il numero di posti auto effettivi da individuarsi in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta stanziale non può essere inferiore ad un posto auto effettivo ogni 25 mq di superficie di parcheggio. Per le autorimesse interrato o prevalentemente interrato tale requisito è da intendersi come riferimento prestazionale ottimale, privo di valenza prescrittiva.

6. La collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale fuori terra o nel sottosuolo di aree pubbliche o ad uso pubblico è consentita solo previa sottoscrizione di apposita convenzione, nei casi previsti dalle vigenti norme.

7. Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo devono essere riservati - nel rispetto della misura minima di legge - posti auto destinati ai veicoli per il trasporto di persone disabili. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in immediata adiacenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio o complesso edilizio.

8. Nei parcheggi di pertinenza di esercizi o attività con destinazione d'uso commerciale al dettaglio - ovvero di attività private di servizio ad essi assimilate ai sensi degli artt. 7, punto 3, e 13, punto 2, della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme - devono essere previsti appositi spazi, attrezzati con rastrelliere, per la sosta delle biciclette. Tali spazi sono dimensionati sulla base dei seguenti parametri:

- esercizi di vicinato: almeno 1 posto bicicletta ogni posto auto per sosta stanziale;
- medie strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto per sosta stanziale;
- grandi strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 50 posti auto per sosta stanziale.

Per le altre destinazioni d'uso di cui al precedente punto 2 gli spazi per la sosta delle biciclette sono dimensionati nella misura di 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto per sosta stanziale.

9. Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature ombreggianti, assumendo come riferimento prestazionale ottimale la densità arborea (Da) di un albero ogni 80 mq di superficie di parcheggio per la sosta stanziale. Nelle aree TR di trasformazione e nelle aree RQ di riqualificazione di cui agli artt. 3 e 4 la dotazione ottimale di alberature ombreggianti e/o di alto fusto è definita in sede di elaborazione del relativo Piano Attuativo o Progetto Unitario convenzionato.

Per gli impianti arborei e arbustivi devono essere impiegate le specie autoctone e/o tipiche del contesto locale definite dal Regolamento Edilizio.

Nei parcheggi di superficie soprastanti a parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.



#### Art. 14 - DOTAZIONI DI PARCHEGGIO PER LA SOSTA DI RELAZIONE

1. Fatte salve specifiche eccezioni disposte dalla *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme per aree con prevalente carattere pedonale dell'utenza nelle quali è opportuno evitare l'attrazione del traffico veicolare, il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è prescritto in tutto il territorio comunale per gli esercizi ed attività con destinazione d'uso commerciale al dettaglio (ivi compresi gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico), nonché per le attività private di servizio ad essi assimilate di cui al punto 2, derivanti dai seguenti interventi:

- nuova edificazione
- ristrutturazione urbanistica
- sostituzione edilizia

Fatte salve specifiche eccezioni disposte dalla *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme, il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione è altresì prescritto in caso di:

- mutamento parziale o totale della destinazione d'uso di edifici o unità immobiliari esistenti con introduzione della destinazione d'uso commerciale al dettaglio, o delle attività private di servizio ad essa assimilate di cui al punto 2, anche in assenza di opere edilizie;
- ampliamento della superficie di vendita (Sv) di esercizi o attività esistenti con destinazione d'uso commerciale al dettaglio, ovvero di attività private di servizio esistenti ad essi assimilate.

2. Ai sensi dell'art. 4 della *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico sono identificati come sub-categoria della destinazione d'uso commerciale al dettaglio. Le dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione sono pertanto da reperirsi anche per tali esercizi. Ai fini del calcolo si assume il parametro della superficie di vendita o di somministrazione (Sv) di cui all'art. 11, paragrafo 25, delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, determinato con riferimento agli spazi interni accessibili alla clientela utilizzati per la somministrazione di alimenti e bevande.

Il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione non è dovuto in caso di mutamento della destinazione d'uso di unità immobiliari ricadenti nei 'tessuti produttivi saturi' di cui all'art. 127 o nei 'tessuti produttivi consolidati' di cui all'art. 128, finalizzato alla realizzazione di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico con superficie di somministrazione (Sv) non superiore a mq 80.

3. Ai soli fini di una più efficace distribuzione e localizzazione delle funzioni nel territorio comunale e del corretto dimensionamento delle dotazioni minime di parcheggio ad uso privato sono altresì assimilate agli esercizi commerciali al dettaglio - ai sensi e per gli effetti della *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme - le seguenti sub-categorie delle attività private di servizio, come individuate all'art. 7, punto 2, della disciplina medesima:

- attività artigianali di servizio alla residenza;
- attività private di servizio alla persona;

Per le sub-categorie di cui sopra le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale di cui all'art. 13 sono maggiorate di un quantitativo aggiuntivo di mq di parcheggio equivalente alle dotazioni per la sosta di relazione prescritte per gli esercizi commerciali al dettaglio. Ai fini del calcolo delle maggiorazioni si assume pertanto il parametro della superficie di vendita (Sv) di cui all'art. 11, paragrafo 25, delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico, determinato con riferimento agli spazi interni accessibili alla clientela destinati alla vendita di prodotti o alla prestazione di servizi.

4. Le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione - da intendersi aggiuntive rispetto a quelle relative alla sosta stanziale di cui all'art. 13 - sono definite dalla *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme, nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali in materia, ed in funzione:

- dei diversi contesti insediativi o territoriali (ambiti e zone speciali di programmazione commerciale);
- delle varie tipologie di attività e strutture commerciali al dettaglio (esercizi di vicinato, medie strutture, grandi strutture di vendita), ovvero del dimensionamento degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico e/o delle attività private di servizio di cui al punto 2;

- della superficie di vendita (Sv).

Sono fatte salve le specifiche eccezioni previste dalla *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme in conformità con le vigenti disposizioni regionali in materia di attività commerciali, in particolare ove si tratti di mutamento parziale o totale della destinazione d'uso di edifici esistenti con introduzione della destinazione commerciale al dettaglio all'interno di aree urbane centrali o comunque di aree con prevalente carattere pedonale dell'utenza nelle quali è opportuno evitare l'attrazione del traffico veicolare.

Per gli esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita (autoveicoli, motoveicoli, natanti e loro accessori e ricambi; legnami; attrezzature e macchine per l'agricoltura ed il giardinaggio; materiali per l'edilizia; materiali termoidraulici), si applicano alle superfici di vendita (Sv) i coefficienti di riduzione previsti dalle vigenti norme regionali in materia di commercio, come specificati all'art. 11, paragrafo 25, punto 4, delle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. Tali coefficienti non rilevano ai fini della individuazione delle diverse tipologie di strutture di vendita.

La superficie di vendita (Sv) degli esercizi che effettuano, nello stesso locale, la vendita all'ingrosso ed al dettaglio di specifici prodotti è calcolata con i criteri specificati all'art. 11, paragrafo 25, punto 5.

In caso di decadenza della *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme per avvenuto decorso dei termini stabiliti dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, le dotazioni minime di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione sono calcolate - fatte salve le eccezioni espressamente previste dall'art. 15, punto 2, lett. c) della disciplina medesima - facendo diretto riferimento alle vigenti norme regionali in materia di programmazione urbanistica del commercio in sede fissa.

5. Il numero di posti auto effettivi da individuarsi in rapporto alla dotazione minima di parcheggio per la sosta di relazione non può essere inferiore ad un posto auto ogni 25 mq di superficie di parcheggio. Per le autorimesse interrato o prevalentemente interrato non afferenti a medie o grandi strutture di vendita tale requisito è da intendersi come riferimento prestazionale ottimale, privo di valenza prescrittiva.

6. Le dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta di relazione sono reperibili anche all'esterno del lotto urbanistico di riferimento, in aree limitrofe non gravate da standard pubblici o privati, purché sia garantito l'accesso alla clientela nelle ore di apertura degli esercizi e purché tali aree siano poste ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con gli esercizi stessi.

Non è consentita la collocazione delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione su aree pubbliche o ad uso pubblico.

7. Nei parcheggi realizzati in applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo devono essere riservati - nel rispetto della misura minima di legge - posti auto destinati ai veicoli per il trasporto di persone disabili. Tali posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in immediata adiacenza ai percorsi pedonali e nelle vicinanze dell'accesso all'edificio o complesso edilizio.

8. Nei parcheggi di pertinenza di esercizi o attività con destinazione d'uso commerciale al dettaglio - ovvero di attività private di servizio ad essi assimilate ai sensi degli artt. 7, punto 3, e 13, punto 2, della *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme - devono essere previsti appositi spazi, attrezzati con rastrelliere, per la sosta delle biciclette. Tali spazi sono dimensionati sulla base dei seguenti parametri:

- esercizi di vicinato: almeno 1 posto bicicletta ogni posto auto per sosta di relazione;
- medie strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 4 posti auto per sosta di relazione;
- grandi strutture di vendita: almeno 1 posto bicicletta ogni 20 posti auto per sosta di relazione.

9. Fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio esterne localizzate in superficie devono essere dotate di alberature di alto fusto, con densità arborea (Da) minima di un albero ogni 80 mq di parcheggio per la sosta di relazione. Per gli impianti arborei e arbustivi devono essere impiegate le specie autoctone e/o tipiche del contesto locale definite dal Regolamento Edilizio. Nel caso di parcheggi di superficie soprastanti a parcheggi interrati possono essere utilizzate alberature, arbusti o siepi ornamentali.

**Art. 15 - CONTENIMENTO DELL'IMPERMEABILIZZAZIONE SUPERFICIALE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE**

1. Le modifiche del coefficiente di deflusso conseguenti ad interventi urbanistico-edilizi comportanti la realizzazione di nuovi edifici (compresi quelli derivanti da interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, etc.), o di ampliamenti volumetrici di edifici esistenti con incremento di superficie coperta (Sc), ovvero derivanti dalla realizzazione di piazzali e parcheggi ad uso privato, sistemazioni esterne e loro modifiche, devono essere compensate mediante:

- il mantenimento di un quantitativo minimo di superficie permeabile di pertinenza (Spp) - come definita al paragrafo 26 dell'art. 11 - pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria (Sf);
- modalità costruttive e materiali di rivestimento di piazzali e parcheggi di tipologia idonea a consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo;
- opere di autocontenimento, quando non sia verificata l'efficienza delle reti idrologiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto interessato dall'intervento.

2. I nuovi spazi pubblici destinati a piazzali, parcheggi e viabilità ciclopedonale devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono consentite deroghe a tale disposizione solo per comprovati motivi di sicurezza, anche dal punto di vista igienico-sanitario e statico, o per esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

3. Il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua superficiali deve essere evitato quando sia tecnicamente possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, a condizione che non si determinino danni conseguenti a ristagno e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

**Art. 16 - DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI**

1. Fatto salvo quanto disposto dal successivo punto 3, a tutela di un equilibrato assetto degli insediamenti e della salubrità degli ambienti di vita e di lavoro, nonché ad integrazione delle disposizioni del Codice Civile, negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, negli ampliamenti di fabbricati esistenti, nonché negli interventi urbanistico-edilizi comunque modificativi della sagoma e/o dell'involucro edilizio esistente, deve essere rispettata tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, anche non finestrate, la distanza minima assoluta di ml 10,00.

2. Dal calcolo della distanza minima assoluta sono esclusi elementi aggettanti non concorrenti alla definizione della sagoma dell'edificio quali sporti di gronda, cornicioni, canalizzazioni e simili.

3. Possono essere ammesse distanze minime assolute inferiori a ml 10,00:

- negli interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia da eseguirsi all'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' di cui all'art. 124, purché tali distanze risultino uguali o superiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o testimoniale;
- fra edifici o gruppi di edifici ricompresi nei perimetri delle aree assoggettate ai Piani Attuativi di cui all'art. 20 o ai Progetti Unitari convenzionati di cui all'art. 21;
- in tutti i casi di deroga previsti dalle vigenti norme statali e regionali, ivi comprese le disposizioni in materia di efficienza energetica degli edifici.

4. Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale, le distanze tra edifici legittimi esistenti, anche se inferiori a quelle disposte dal presente articolo. E' inoltre consentita l'edificazione in aderenza, nel rispetto di quanto disposto dal successivo art. 17.

**Art. 17 - DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI DAI CONFINI**

1. Ai fini delle presenti norme per distanza dai confini si intende lo spazio intercorrente fra le pareti del fabbricato, compresi i corpi aggettanti di ogni genere - con la sola esclusione di sporti di gronda, cornicioni, canalizzazioni e simili - ed il confine del lotto di pertinenza, misurato ortogonalmente a quest'ultimo.

2. Fermo restando il rispetto delle distanze minime assolute tra fabbricati di cui all'art. 16 e comunque delle distanze legali stabilite dal Codice Civile, e fatto salvo quanto diversamente disposto dai successivi punti 3, 4, 5 e 6, negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, negli ampliamenti di fabbricati esistenti, nonché negli interventi edilizi comunque modificativi della sagoma e/o dell'involucro edilizio esistente, è prescritto, a tutela di un equilibrato assetto degli insediamenti, il rispetto della distanza minima di ml 5,00 dai confini del lotto di pertinenza.

All'interno dei tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui al Titolo VIII, Capo II, delle presenti norme la distanza minima dai confini del lotto di pertinenza è fissata in ml 6,00.

3. Fermo restando il rispetto delle distanze minime assolute tra fabbricati di cui all'art. 16 e comunque delle distanze legali stabilite dal Codice Civile, sono ammesse distanze dai confini del lotto di pertinenza inferiori a quelle indicate al precedente punto 2 nei seguenti casi:

- all'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' di cui all'art. 124;
- negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, per i quali risulti opportuno l'adeguamento agli allineamenti sul fronte strada dettati dagli edifici adiacenti;
- nelle sopraelevazioni di fabbricati esistenti, purché la distanza dai confini del lotto della parte aggiunta non sia inferiore rispetto alla parte preesistente;
- nelle parti degli insediamenti diverse dai 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' di cui all'art. 124, sulla base di un progetto sottoscritto anche dai soggetti aventi titolo sul lotto confinante.

4. E' consentita la costruzione sul confine del lotto di pertinenza solo in aderenza ad un edificio esistente, ovvero sulla base di un progetto sottoscritto anche dai soggetti aventi titolo sul lotto confinante, oppure con una progettazione unitaria che preveda la costruzione sul confine anche nel lotto attiguo, fermo restando in tali casi quanto stabilito dall'art. 16 in materia di distanze minime assolute. Fanno eccezione alla presente disposizione:

- i lotti confinanti con aree ad edificazione speciale per standard destinate a verde o parcheggi pubblici, con interventi già realizzati o progetti già approvati, previo atto di assenso dei competenti organi dell'Amm./ne Comunale;
- le aree per impianti di autodemolizione di cui all'art. 172.

5. All'interno dei tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui al Titolo VIII, Capo II, delle presenti norme non sono da considerare ai fini delle distanze minime dai confini del lotto di proprietà, purché compatibili con la fruibilità degli spazi carrabili di pertinenza:

- volumi tecnici e manufatti tecnologici in genere;
- pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica, purché con oggetto non superiore a cm 30 rispetto all'involucro edilizio del fabbricato e a condizione che non riducano significativamente la fruibilità del resede di pertinenza;
- rampe carrabili o montacarichi necessari per accedere ad eventuali parcheggi pertinenziali collocati sulle coperture degli edifici o comunque su solai posti a quota sopraelevata rispetto al piano di campagna;
- scale di sicurezza prive di tamponamenti perimetrali.

6. Sono comunque fatti salvi:

- i casi di deroga alle distanze minime assolute tra fabbricati previsti dalle vigenti norme statali e regionali, ivi comprese le disposizioni in materia di efficienza energetica degli edifici;
- eventuali allineamenti obbligatori prescritti dalle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme, anche in deroga alle disposizioni di cui al presente articolo

**Art. 18 – EDILIZIA SOSTENIBILE / INCENTIVI ECONOMICI ED URBANISTICI**

1. Il presente Regolamento Urbanistico persegue gli obiettivi di tutela e valorizzazione degli insediamenti definiti dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio. Gli interventi di trasformazione e/o riqualificazione degli assetti insediativi e del patrimonio edilizio esistente assicurano pertanto il rispetto dei requisiti di qualità urbana, ambientale, edilizia, al fine di garantire il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente estesa al complesso degli insediamenti, prevenendo e/o superando i fenomeni di degrado.

2. Per favorire il raggiungimento degli obiettivi di cui al punto 1, nel calcolo del volume (V) e/o della superficie utile lorda (Sul) massimi realizzabili negli interventi di nuova edificazione, ampliamento volumetrico, sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica consentiti dal presente Regolamento Urbanistico non sono computati:

- lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dal Regolamento Edilizio, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;
- i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- le serre solari di cui al paragrafo 1, punto 1.2, lett. b), dell' art. 11, come definite e disciplinate dal Regolamento Edilizio e dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici definiti dalle specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche.

3. Sono considerati interventi di edilizia sostenibile gli interventi urbanistico-edilizi progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia. Tali interventi possono beneficiare:

- degli incentivi economici di cui al successivo punto 4;
- degli incentivi urbanistici di cui al successivo punto 5, limitatamente alle fattispecie ivi contemplate.

4. E' facoltà del Consiglio Comunale di disporre incentivi economici per gli interventi di edilizia sostenibile di cui al presente articolo. Tali incentivi consistono nella riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria - in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di risparmio idrico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, nonché dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti - fino ad un massimo del 70%.

L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare, ovvero in sede di approvazione di singoli Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati che includano interventi di edilizia sostenibile nel rispetto dei requisiti definiti dalle vigenti norme regionali.

5. Il Regolamento Urbanistico prevede incentivi urbanistici, nei limiti fissati dalle vigenti norme regionali:

- per gli interventi di sostituzione edilizia di edifici appartenenti alle Classi 9 e 10, nei limiti specificati negli artt. 114 e 115 delle presenti norme;
- per gli interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica previsti in specifiche "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali", nei limiti specificati nelle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme.

6. Le modalità per accedere agli incentivi economici ed urbanistici di cui al presente articolo, nonché le forme di garanzia circa il rispetto dei requisiti di edilizia sostenibile, sono disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio ed ulteriormente specificate, ove necessario, dal Regolamento Edilizio.

## TITOLO II

### ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

|         | <b>Capo I - Modalità di attuazione</b>  |
|---------|---|
| art. 19 | Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico  |
| art. 20 | Piani Attuativi   |
| art. 21 | Interventi convenzionati con Progetto Unitario  |
| art. 22 | Aree soggette a perequazione urbanistica  |
| art. 23 | Nuova edificazione residenziale con finalità sociali  |
| art. 24 | Intervento urbanistico-edilizio diretto, comprese fattispecie convenzionate o soggette a sottoscrizione di atto d'obbligo |

|         | <b>Capo II - Articolazione di specifiche categorie o tipologie di intervento urbanistico-edilizio</b>                       |
|---------|---|
| art. 25 | <del>Interventi di manutenzione ordinaria recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili [articolo abrogato]</del> |
| art. 26 | Ristrutturazione edilizia   |
| art. 27 | Addizioni funzionali  |
| art. 28 | Addizioni volumetriche  |

|         | <b>Capo III - Disposizioni particolari</b>  |
|---------|---|
| art. 29 | Interventi pertinenziali / Articolazione e titoli abilitativi   |
| art. 30 | Immobili meritevoli di tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico. Individuazione e disposizioni procedurali |
| art. 31 | Interventi di manutenzione straordinaria con carattere di urgenza   |
| art. 32 | Autorizzazioni amministrative per interventi e/o manufatti a carattere temporaneo   |
| art. 33 | Interventi in deroga alle previsioni del Regolamento Urbanistico  |
| art. 34 | Ricostruzione di edifici diruti   |
| art. 35 | Interventi ammissibili su edifici e/o consistenze edilizie legittimati in forza di provvedimenti di sanatoria straordinaria                                 |
| art. 36 | Interventi ammissibili su consistenze edilizie oggetto di sanzioni sostitutive della rimessa in pristino  |

## CAPO I - MODALITÀ DI ATTUAZIONE

### Art. 19 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

1. Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano mediante:

- Piani Attuativi, di iniziativa pubblica e/o privata, secondo le varie tipologie indicate all'art. 20;
- interventi convenzionati subordinati all'approvazione di un Progetto Unitario, come disciplinati dall'art. 21;
- interventi urbanistico-edilizi subordinati alla previa approvazione di disposizioni regolamentari di coordinamento progettuale denominate 'Schemi Direttori', per l'attuazione delle discipline di cui agli artt. 65, 82, 86, 87 e 88; tali disposizioni regolamentari integrano le discipline dei predetti articoli in conformità con i contenuti del presente Regolamento Urbanistico, senza costituire variante urbanistica;
- interventi urbanistico-edilizi diretti, sulla base di specifico titolo abilitativo (talora con rilascio e/o efficacia subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo), di cui all'art. 24;
- P.A.P.M.A.A. (con valore o meno di Piano Attuativo), come disciplinati dall'art. 140;
- interventi soggetti a semplice comunicazione, di cui agli artt. 145 (paragrafi 2 e 3) e 146.

E' altresì facoltà dell'Amm./ne Comunale di dare attuazione a talune previsioni del Regolamento Urbanistico con le modalità specificate ai successivi punti 4 e 5.

2. E' subordinata alla previa approvazione di Piani Attuativi - o di Progetti Unitari, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 21 - la realizzazione delle previsioni riferite alle:

- "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" (art. 3)
- "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" (art. 4)

Tali aree sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 e disciplinate da apposite 'schede normative e di indirizzo progettuale', il cui repertorio completo è contenuto nell'Allegato 'B' alle presenti norme. All'art. 20 sono elencate le aree TR e RQ soggette obbligatoriamente a Piano Attuativo, all'art. 21 le aree TR e RQ la cui realizzazione è consentita mediante Progetto Unitario convenzionato.

3. Fatte salve specifiche disposizioni dettate dalle presenti norme per particolari fattispecie, sugli immobili e le aree diversi da quelli specificati dal punto 2 - ivi comprese le "Aree CP / edificazione di completamento di cui all'art. 5 delle presenti norme - si opera mediante intervento urbanistico-edilizio diretto, secondo le disposizioni di cui all'art. 24.

4. Per interventi volti ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente ed a promuovere ed agevolare la rigenerazione delle aree urbane connotate da presenza di degrado urbanistico e socio-economico è facoltà dell'Amm./ne Comunale di procedere all'approvazione di specifici Piani di Intervento per la Rigenerazione Urbana, nel rispetto delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio. Tali Piani di Intervento sono volti a riqualificare le aree urbane degradate - individuate con apposito atto comunale di ricognizione - attraverso un insieme sistematico di opere che possono prevedere interventi di:

- riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- riqualificazione delle aree degradate;
- riorganizzazione funzionale delle aree dismesse;
- recupero e riqualificazione degli edifici di grandi dimensioni o complessi edilizi dismessi;
- riqualificazione delle connessioni con il contesto urbano.

L'approvazione del Piano di Intervento e del correlato schema di convenzione - con conseguente adeguamento dell'atto comunale di ricognizione - costituisce integrazione dei contenuti del presente Regolamento Urbanistico e degli eventuali atti comunali di governo del territorio che disciplinano l'area urbana degradata oggetto di intervento.



5. Per interventi di riqualificazione e/o di recupero che si caratterizzino per una pluralità di funzioni, di tipologie di intervento e di operatori, con il coinvolgimento di risorse pubbliche e private, è altresì facoltà dell'Amm./ne Comunale di dare attuazione a talune previsioni del Regolamento Urbanistico mediante l'approvazione di Programmi Complessi di Riqualificazione Insediativa, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio. Ogni Programma Complesso di Riqualificazione Insediativa comprende una o più delle aree RQ di cui all'art. 4 delle presenti norme, ovvero una o più delle aree soggette alle discipline speciali di cui agli artt. 82, 86, 87 e 88.

L'adozione e successiva approvazione di Programmi Complessi di Riqualificazione Insediativa nel rispetto di quanto sopra specificato ed in attuazione delle previsioni contenute nel Regolamento Urbanistico non costituisce variante urbanistica.

**Art. 20 - PIANI ATTUATIVI**

1. Le tipologie di Piani Attuativi previste dal presente Regolamento Urbanistico sono le seguenti:

- Piano Attuativo di iniziativa pubblica (Piano Particolareggiato)
- Piano Attuativo di iniziativa privata (Piano di Lottizzazione)
- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)
- Piano di Recupero di iniziativa privata
- P.A.P.M.A.A. con valore di Piano Attuativo

E' altresì facoltà dell'Amm./ne Comunale di dare attuazione a talune previsioni del Regolamento Urbanistico mediante l'approvazione di Piani di Intervento per la Rigenerazione Urbana o di Programmi Complessi di Riqualificazione Insediativa, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, secondo quanto specificato ai punti 4 e 5 dell'art. 19.

2. Negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 sono individuate con apposito segno grafico le seguenti aree soggette alla preventiva elaborazione ed approvazione di Piani Attuativi:

|        |  |
|--------|--|
| TR 01a | S. Giusto a Signano / strutture con destinazioni specialistiche, insediamenti residenziali ed interventi di interesse pubblico |
| TR 03b | Via delle Sette Regole - nuova viabilità / integrazione residenziale e funzioni complementari                                  |
| TR 04c | Nuovo centro della città e parco urbano attrezzato (zone n° 3-4-5-6-7-8-9 del Programma Direttore)                             |
| TR 04d | Viale Aldo Moro / insediamenti multifunzionali e verde pubblico attrezzato   |
| TR 04e | Via Vivaldi - Via dell'Acciaio / insediamenti residenziali   |
| TR 09b | Via Meucci / insediamenti produttivi   |
| TR 09c | Via Pisana interno (loc. Cimitero della Pieve) / insediamenti produttivi e funzioni complementari                              |

|        |   |
|--------|---|
| RQ 01a | Via del Ponte a Greve / riqualificazione della riva destra del Fiume Greve  |
| RQ 06a | Area ex opificio conserviero "Zaccaria Rossi" (ipotesi di intervento B)   |
| RQ 07b | Via del Parlamento Europeo / Riqualificazione e riconversione funzionale dell'area dell'ex Centro Servizi del Ministero delle Finanze |

3. Negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 sono altresì individuate con apposito segno grafico le seguenti aree soggette a Piani Attuativi approvati in applicazione delle previsioni del previgente P.R.G.C. e/o del primo Regolamento Urbanistico (approvato in data 19 febbraio 2007), con interventi già realizzati o in corso di realizzazione alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico:

|         |   |
|---------|---|
| TR 06a* | Loc. 'Padule' / area produttiva speciale ad integrazione di funzioni    |
| TR 06b* | Area commerciale di interesse regionale (ex C.D.R.)                     |
| TR 06c* | Via Charta '77 / stabilimento produttivo e integrazione residenziale    |
| TR 08a* | P.E.E.P. 1993 / Comparto Badia a Settimo - S. Colombano / completamento |

|         |   |
|---------|---|
| RQ 02a* | Area ex complesso farmaceutico Sims   |
| RQ 05a* | Area ex fonderia "Le Cure"  |
| RQ 09b* | Via delle Fonti / riqualificazione di area con deposito di inerti e materiali |
| RQ 12b* | Area ex Centro Zootecnico "Le Palle"  |

Le previsioni dei Piani Attuativi sopra elencati sono confermate e fatte salve dal presente Regolamento Urbanistico. Essi possono pertanto trovare attuazione per le eventuali parti non ancora realizzate, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 174.

Sono altresì integralmente fatti salvi i contenuti delle convenzioni riferite ad aree TR ed RQ previste dal primo Regolamento Urbanistico (approvato in data 19.02.2007) con interventi ultimati o in via di

ultimazione alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico. Le prescrizioni, clausole e pattuizioni in esse contenute restano valide fino alle scadenze previste, ancorché le relative aree TR ed RQ siano state espunte dall'Allegato 'B' alle presenti norme e dagli altri elaborati tecnici del presente Regolamento Urbanistico.

Per le aree TR 12a\* (P.E.E.P. 1993 / Comparto di S. Michele a Torri), TR 12b\* (P.E.E.P. 1993 / Comparto di Cerbaia), e RQ 03a\* (Villa Doney), realizzate in applicazione della previgente strumentazione urbanistica, sono altresì fatte salve le disposizioni e/o prescrizioni successive alla realizzazione dei relativi Piani Attuativi. Tale disciplina è riportata nell'apposita scheda di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme.

4. Nei perimetri delle aree soggette alla preventiva redazione ed approvazione di Piani Attuativi sono espressamente identificate negli elaborati cartografici di livello A, con previsione prescrittiva:

- le aree soggette alla disciplina della perequazione urbanistica (art. 22);
- le parti destinate alla realizzazione di viabilità pubblica o ad uso pubblico (art. 90);
- le parti costituenti aree ad edificazione speciale per standard (art. 98).

5. Ciascuna delle aree di cui ai punti 2 e 3 è disciplinata da una apposita 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' con i contenuti specificati agli artt. 3 e 4 delle presenti norme. Le eventuali varianti ai Piani Attuativi riferiti alle aree di cui al precedente punto 3 sono comunque subordinate alla verifica di conformità con le disposizioni contenute nelle predette schede.

6. Ferme restando le specifiche disposizioni dettate dalle vigenti norme regionali, la costituzione di consorzi per la presentazione al Comune delle proposte di realizzazione degli interventi nelle aree di cui al punto 2 è consentita solo per i Piani Attuativi per i quali il Regolamento Urbanistico preveda in via esclusiva l'iniziativa privata. Nei casi in cui sia prioritariamente prevista la formazione di un Piano Attuativo di iniziativa pubblica il consorzio può essere costituito solo previo esplicito atto di assenso del Consiglio Comunale all'elaborazione di un Piano Attuativo di iniziativa privata (o di iniziativa mista pubblico-privata).

7. I Piani Attuativi riferiti alle aree di cui al presente articolo definiscono le modalità atte a razionalizzare l'uso della risorsa idrica (acque potabili e per uso irriguo), nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 48 delle presenti norme.

**Art. 21 - INTERVENTI CONVENZIONATI CON PROGETTO UNITARIO**

1. Le "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" e le "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" riferite alle aree elencate al successivo punto 2, in ragione della minore complessità e/o estensione dei singoli interventi rispetto alle aree soggette a Piano Attuativo di cui all'art. 20, possono essere poste in realizzazione previa elaborazione di un Progetto Unitario riferito all'intera area di intervento, da sottoporre all'approvazione dell'Amm./ne Comunale. In tali aree il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi o atti di assenso comunque denominati relativi agli interventi previsti è subordinata, oltre che all'approvazione del Progetto Unitario, alla stipula della correlata convenzione, ovvero - nei casi esplicitamente contemplati dalle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme - alla sottoscrizione di atti unilaterali d'obbligo.

Per le aree TR ed RQ di cui al presente articolo - ivi comprese quelle soggette alla disciplina della perequazione urbanistica - è comunque facoltà dell'Amm./ne Comunale di procedere all'approvazione di un Piano Attuativo in luogo del Progetto Unitario. Per le aree ove sia prevista l'iniziativa privata l'opzione è esercitata dagli aventi titolo, singoli o riuniti in consorzio, anche ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 66 della L.R. 1/2005.

2. Negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 sono individuate con apposito segno grafico le seguenti aree soggette alla previa approvazione di Progetti Unitari:

|           |   |
|-----------|---|
| TR 01b    | Via Allende / integrazione residenziale   |
| TR 01c    | Via di S. Giusto / integrazione residenziale                                      |
| TR 04b    | Nuovo centro della città (zona n° 2 del Programma Direttore)                      |
| TR 04cbis | Nuovo centro della città / zona n° 3 (parte) del Programma Direttore              |
| TR 04f    | Via Romero / integrazione residenziale  |
| TR 07a    | Casicciole / integrazione residenziale  |
| TR 08b    | S. Colombano / integrazione residenziale  |
| TR 09d    | Via della Pieve / integrazione residenziale                                       |
| TR 09e    | Via di Porto / integrazione residenziale  |
| TR 09f    | Via della Pieve - Viale Europa / insediamento produttivo e funzioni complementari |
| TR 09g    | Via dei Pratoni / stabilimento produttivo   |
| TR 09h    | Capannuccia / integrazione residenziale   |
| TR 09i    | Viale Europa (loc. 'I Pratoni') / stabilimento produttivo                         |
| TR 10a    | Rinaldi / integrazione residenziale e parcheggio pubblico                         |
| TR 10b    | Via di Casellina - nuova viabilità / stabilimento produttivo                      |
| TR 12c    | S. Vincenzo a Torri / integrazione residenziale                                   |

|        |  |
|--------|--|
| RQ 02c | Area Superal / riorganizzazione di insediamento commerciale e integrazione residenziale                        |
| RQ 02d | Via di Scandicci Alto / riorganizzazione funzionale di complesso abitativo                                     |
| RQ 02e | Via Makarenko / collegamento pedo-ciclabile e integrazione residenziale  |
| RQ 03b | Villa La Lucciola  |
| RQ 04b | Scuola media superiore 'L.B. Alberti' / riconversione funzionale di area con plesso scolastico                 |
| RQ 04c | Isolato Via Carducci - Via Francoforte sull'Oder / integrazione di tessuti urbani prevalentemente residenziali |
| RQ 04d | Via Rialdoli - area ex-ENEL / riconversione funzionale di complesso specialistico                              |
| RQ 04e | Scuola media inferiore 'E. Fermi' / riconversione funzionale di area con plesso scolastico                     |
| RQ 05b | Area Gucci / riorganizzazione e ampliamento di insediamento produttivo e direzionale                           |
| RQ 05c | Via Baccio da Montelupo / riconfigurazione del fronte edificato e integrazione residenziale                    |
| RQ 05d | Via di Sollicciano / riconversione funzionale di struttura specialistica                                       |
| RQ 05e | Area stabilimento Banci / Riqualificazione di insediamento produttivo con integrazione di funzioni             |
| RQ 05f | Via Ponchielli - attività di commercializzazione prodotti petroliferi / riconversione funzionale               |
| RQ 06a | Area ex opificio conserviero "Zaccaria Rossi" (ipotesi di intervento A)  |

|        |   |
|--------|---|
| RQ 06c | Area ex mangimificio Benini   |
| RQ 06d | Via E. Conti / riqualificazione e ampliamento di edificio produttivo                        |
| RQ 07a | Nuovo svincolo autostradale / riconfigurazione di stabilimenti produttivi                   |
| RQ 07c | Viuzzo di Porto / ampliamento e adeguamento funzionale di complesso produttivo              |
| RQ 08a | Badia a Settimo / riqualificazione di area con deposito di merci e materiali edili          |
| RQ 08b | S. Colombano / riqualificazione di area con stalle per cavalli                              |
| RQ 08c | Via del Pellicino / integrazione residenziale   |
| RQ 09a | S. Giuliano a Settimo / recupero di area con edifici e manufatti incongrui                  |
| RQ 09d | Via Pisana (loc. 'Granatieri') / riqualificazione e integrazione di stabilimento produttivo |
| RQ 09e | Ex asilo-nido / loc. 'Granatieri'   |
| RQ 10a | Rinaldi / riordino e riqualificazione di area con deposito carburanti                       |
| RQ 11a | S. Maria a Marciola / Ristorante "Fiore"  |
| RQ 12a | Ex Scuola Elementare S. Michele a Torri / riconversione funzionale                          |
| RQ 13a | Via di Mosciano / Ristorante "Anastasia"  |
| RQ 13b | Mosciano / ex Casa del Fascio   |

3. Negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 sono altresì individuate con apposito segno grafico le seguenti aree con Progetti Unitari approvati in applicazione delle previsioni del previgente P.R.G.C. e/o del primo Regolamento Urbanistico (approvato in data 19 febbraio 2007), con interventi già realizzati o in corso di realizzazione alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico:

|         |   |
|---------|---|
| TR 03a* | Via Masaccio / struttura commerciale di quartiere e verde pubblico attrezzato                         |
| TR 03d* | Via dei Ciliegi / integrazione residenziale   |
| TR 04a* | Nuovo centro della città (zona n° 1 del Programma Direttore)  |
| TR 05a* | Largo Spontini / integrazione residenziale e ridefinizione dello spazio pubblico                      |
| TR 06d* | Via del Pantano / ampliamento di stabilimento produttivo  |
| TR 09a* | Loc. 'I Pratonì' / completamento e integrazione di area produttiva speciale di risanamento ambientale |

|         |   |
|---------|---|
| RQ 01b* | S. Giusto a Signano / recupero di area con opifici dismessi                   |
| RQ 06b* | Area ex magazzino INPDAP / integrazione funzionale di stabilimento produttivo |

Le previsioni dei Progetti Unitari già approvati sopra elencati sono confermate e fatte salve dal Regolamento Urbanistico. Essi possono pertanto trovare attuazione per le eventuali parti non ancora realizzate, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 174.

Sono altresì integralmente fatti salvi i contenuti delle convenzioni riferite ad aree TR ed RQ previste dal primo Regolamento Urbanistico (approvato in data 19.02.2007) con interventi ultimati o in via di ultimazione alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico. Le prescrizioni, clausole e pattuizioni in esse contenute restano valide fino alle scadenze previste, ancorché le relative aree TR ed RQ siano state espunte dall'Allegato 'B' alle presenti norme e dagli altri elaborati tecnici del presente Regolamento Urbanistico.

Per le aree TR 05b (Via Ponchielli / ampliamento di stabilimento produttivo), RQ 02b\* (Area ex opificio "L'impronta") e RQ 04a (Area ex Macelli Comunali), realizzate in applicazione della previgente strumentazione urbanistica, sono altresì fatte salve le disposizioni e/o prescrizioni successive alla realizzazione dei relativi Progetti Unitari. Tale disciplina è riportata nell'apposita scheda di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme.

4. Nei perimetri delle aree di cui al precedente punto 2 sono espressamente identificate negli elaborati cartografici di livello A, con previsione prescrittiva:

- le aree soggette alla disciplina della perequazione urbanistica (art. 22);
- le parti destinate alla realizzazione di viabilità pubblica o ad uso pubblico (art. 90);
- le parti costituenti aree ad edificazione speciale per standard (art. 98).

5. Ciascuna delle aree di cui ai punti 2 e 3 è disciplinata da una apposita 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' (Allegato 'B' alle presenti norme) con i contenuti specificati agli artt. 3 e 4. Le eventuali varianti ai Progetti Unitari riferiti alle aree di cui al precedente punto 3 sono comunque subordinate alla verifica di conformità con le disposizioni contenute nelle predette schede.

6. Oltre alle aree elencate al precedente punto 2 sono soggette alla disciplina di cui al punto 1, nei casi e per le fattispecie contemplate dai rispettivi articoli:

- aree di recupero e/o restauro ambientale (art. 84);
- aree agricole degradate (art. 85);
- aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale (art. 94);
- strutture ad uso ricreativo (art. 147);
- area cimiteriale per animali d'affezione (art. 158, punto 7);
- aree per strutture turistico-ricettive nel territorio rurale (art. 164);
- aree per campeggi (art. 165).

7. I Progetti Unitari riferiti alle aree di cui al presente articolo definiscono le modalità atte a razionalizzare l'uso della risorsa idrica (acque potabili e per uso irriguo), nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 48 delle presenti norme.

**Art. 22 - AREE SOGGETTE A PEREQUAZIONE URBANISTICA**

1. Per un più efficace perseguimento delle strategie di sviluppo sostenibile del territorio definite dal Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico assoggetta alla disciplina della perequazione urbanistica le seguenti "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi", "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" e "Aree CP / edificazione di completamento":

|           |  |
|-----------|--|
| TR 01a    | S. Giusto a Signano / strutture con destinazioni specialistiche, insediamenti residenziali ed interventi di interesse pubblico |
| TR 03b    | Via delle Sette Regole - nuova viabilità / integrazione residenziale e funzioni complementari                                  |
| TR 04c    | Nuovo centro della città e parco urbano attrezzato / zone n° 3 (parte) 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del Programma Direttore               |
| TR 04cbis | Nuovo centro della città / zona n° 3 (parte) del Programma Direttore   |
| TR 04d    | Viale Aldo Moro / insediamenti multifunzionali e verde pubblico attrezzato   |
| TR 04e    | Via Vivaldi - Via dell'Acciaiole / insediamenti residenziali   |
| TR 04f    | Via Romero / integrazione residenziale   |
| TR 06a*   | Loc. 'Padule' / area produttiva speciale ad integrazione di funzioni   |
| TR 07a    | Casicciole / integrazione residenziale   |
| TR 08b    | S. Colombano / integrazione residenziale   |
| TR 09b    | Via Meucci / insediamenti produttivi   |
| TR 09c    | Via Pisana interno (loc. Cimitero della Pieve) / insediamenti produttivi e funzioni complementari                              |
| TR 10a    | Rinaldi / integrazione residenziale e parcheggio pubblico  |
| TR 10b    | Via di Casellina - nuova viabilità / stabilimento produttivo   |
| TR 12c    | S. Vincenzo a Torri / integrazione residenziale  |

|         |   |
|---------|---|
| RQ 01a  | Via del Ponte a Greve / riqualificazione riva destra del Fiume Greve                        |
| RQ 02e  | Via Makarenko / collegamento pedo-ciclabile e integrazione residenziale                     |
| RQ 05c  | Via Baccio da Montelupo / riconfigurazione del fronte edificato e integrazione residenziale |
| RQ 12b* | Area ex Centro Zootecnico "Le Palle"  |

|        |  |
|--------|--|
| CP 12a | Via Empolese / integrazione residenziale e parcheggio pubblico |
|--------|--|

2. La disciplina delle aree di cui al punto 1, sottesa ad una equa distribuzione delle quantità edificabili per tutte le proprietà immobiliari in esse ricomprese, con riferimento all'edificabilità attribuita dal Regolamento Urbanistico a ciascuna area e tenuto conto delle condizioni fisiche del territorio nonché di eventuali vincoli di legge, è contenuta nelle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme, le cui disposizioni hanno efficacia vincolante.

3. Nelle aree soggette alla disciplina della perequazione urbanistica sono ripartiti secondo criterio proporzionale tra i soggetti attuatori anche gli oneri economici e gli obblighi convenzionali comunque connessi alla realizzazione dell'intervento.

4. Per le aree TR e RQ di cui all'art. 21, punto 2, soggette alla disciplina della perequazione urbanistica è facoltà degli aventi titolo - anche ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 66 della L.R. 1/2005 - di proporre all'Amm./ne Comunale, in luogo del Progetto Unitario convenzionato, l'approvazione di un Piano Attuativo.

**Art. 23 - NUOVA EDIFICAZIONE RESIDENZIALE CON FINALITA' SOCIALI**

1. Nelle sottoelencate "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi", assoggettate dal Regolamento Urbanistico a Piano Attuativo o a Progetto Unitario convenzionato, è fatto obbligo per il privato attuatore di riservare una quota di alloggi - non inferiore al 10% della superficie utile lorda (Sul) totale realizzata a destinazione residenziale - per contratti di locazione a canone controllato o per la vendita a prezzi contenuti rispetto ai valori di mercato correnti:

|         |  |
|---------|--|
| TR 01a  | S. Giusto a Signano / strutture con destinazioni specialistiche, insediamenti residenziali ed interventi di interesse pubblico |
| TR 03b  | Via delle Sette Regole - nuova viabilità / integrazione residenziale e funzioni complementari                                  |
| TR 04b  | Nuovo centro della città (zona n° 2 del Programma Direttore)   |
| TR 04c  | Nuovo centro della città e parco urbano attrezzato / zone n° 3 (parte), 4, 5, 6, 7, 8 e 9 del Programma Direttore              |
| TR 04d  | Viale Aldo Moro / insediamenti multifunzionali e verde pubblico attrezzato   |
| TR 04e  | Via Vivaldi - Via dell'Acciaiole / insediamenti residenziali   |
| TR 04f  | Via Romero / integrazione residenziale   |
| TR 05a* | Largo Spontini / integrazione residenziale e ridefinizione dello spazio pubblico   |
| TR 09d  | Via della Pieve / integrazione residenziale  |

Tali alloggi sono riservati alle categorie sociali più deboli, nonché a soggetti che non possono accedere ai prezzi del mercato privato delle abitazioni, benché appartenenti ad una fascia di reddito che ne preclude l'accesso alle disponibilità del patrimonio abitativo dell'edilizia sovvenzionata.

L'obbligo di riservare una quota di alloggi in favore delle categorie sopra specificate vale anche per:

- l'area di riqualificazione RQ 04c (Isolato Via G. Carducci - Via Francoforte sull'Oder / integrazione di tessuti urbani prevalentemente residenziali);
- l'area di riqualificazione RQ 08a (Badia a Settimo / riqualificazione di area con deposito di merci e materiali edili) in caso di demolizione con ricostruzione di tutto il volume legittimo esistente incrementato del 30%.

Per ciascuna delle aree TR e RQ sopra indicate i quantitativi minimi di superficie utile lorda (Sul) da riservarsi ad alloggi di edilizia residenziale con finalità sociali sono specificati nelle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme.

2. Gli alloggi di edilizia residenziale con finalità sociali sono prevalentemente destinati alla locazione a canone controllato. In sede di stipulazione delle convenzioni destinate a regolamentare la realizzazione degli interventi di cui al punto 1 l'Amm./ne Comunale può tuttavia autorizzare la vendita di una quota di tali alloggi, a condizione che siano praticati prezzi contenuti rispetto ai valori di mercato correnti. In apposito regolamento sono stabiliti i criteri per l'individuazione della quota di alloggi con finalità sociali destinabili alla vendita e le modalità per la determinazione del relativo prezzo di cessione.

Per gli alloggi destinati alla locazione:

- a) in assenza di forme di contributo pubblico, il canone controllato è determinato applicando una riduzione minima del 10% rispetto al canone previsto dai patti territoriali in vigore ai sensi della normativa vigente in materia;
- b) in presenza di forme di contributo pubblico, il canone controllato è determinato applicando una riduzione dal 15% al 30% rispetto al canone previsto dai patti territoriali in vigore ai sensi della normativa vigente in materia. L'esatta quantificazione della percentuale di riduzione è fissata in proporzione all'entità ed alla natura del contributo pubblico erogato;
- c) la durata del vincolo di destinazione alla locazione a canone controllato è fissata in un minimo di venticinque anni dalla data del deposito della certificazione di abitabilità dell'alloggio, con precipuo obbligo di stipula del contratto con il soggetto individuato dall'Amm./ne Comunale - o dal soggetto dalla stessa delegato - secondo i criteri e le modalità stabiliti in apposito regolamento.

3. Il taglio dimensionale degli alloggi di cui al presente articolo è di norma medio-piccolo, salvo diversa espressa determinazione dell'Amm./ne Comunale in sede di formazione del relativo Piano Attuativo o Progetto Unitario convenzionato.



4. L'Amm./ne Comunale, nel facilitare l'accesso delle categorie sociali più deboli agli alloggi di cui al presente articolo, tiene in particolare considerazione soggetti quali gli anziani, i diversamente abili, le giovani coppie, gli studenti fuori sede, le famiglie monogenitoriali, le famiglie numerose etc., anche nell'intento di promuovere forme di integrazione e di aiuto reciproco tra le categorie medesime.

5. Le convenzioni destinate a regolamentare la realizzazione degli interventi di cui al punto 1 sono corredate da specifiche prescrizioni e da idonee forme di garanzia. Nelle stesse sono individuati:

- gli alloggi destinati alla locazione a canone controllato e gli eventuali alloggi destinati alla vendita, su estratto planimetrico in scala adeguata;
- i canoni di locazione e i criteri per la determinazione dei relativi aggiornamenti, nonché, in caso di alloggi in vendita, il prezzo di cessione;
- l'assunzione d'obbligo da parte del privato di sottoscrizione dei contratti di locazione e/o di vendita con i soggetti terzi indicati dall'Amm./ne Comunale secondo i criteri e le modalità stabilite in apposito regolamento;
- le garanzie per il rispetto delle pattuizioni contenute nella convenzione;
- le modalità e le garanzie per la opponibilità agli eventuali terzi aventi causa del soggetto attuatore (o, comunque, del sottoscrittore della convenzione) degli obblighi contenuti nella convenzione.

6. E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di gestire direttamente, o tramite soggetto affiatario, gli alloggi destinati alla locazione a canone controllato di cui al presente articolo. In tal caso una quota pari al 5% del canone di locazione introitato dal proprietario degli immobili di cui trattasi deve essere dallo stesso corrisposto al Comune, o al soggetto affiatario, a remunerazione dei costi di gestione sostenuti.

7. Le quote di edificabilità realizzate secondo le modalità di cui al presente articolo sono esenti dal contributo per il costo di costruzione.

8. E' facoltà del Consiglio Comunale di disporre l'applicazione di incentivi economici per gli interventi di trasformazione o di riqualificazione di cui al punto 1, nel caso in cui siano previsti alloggi di edilizia residenziale con finalità sociali per quote superiori di almeno il 5% rispetto alla superficie utile lorda (Sul) minima prescritta dal Regolamento Urbanistico per ciascun intervento.

La natura, l'entità e le modalità di erogazione di tali incentivi sono disposte in sede di approvazione dei relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati, o con separato provvedimento consiliare.

**Art. 24 - INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO DIRETTO, COMPRESSE FATTISPECIE CONVENZIONATE O SOGGETTE A SOTTOSCRIZIONE DI ATTO D'OBBLIGO**

1. Si attuano mediante intervento urbanistico-edilizio diretto tutte le previsioni del Regolamento Urbanistico non subordinate alla preventiva approvazione dei Piani Attuativi di cui all'art. 20 o dei Progetti Unitari di cui all'art. 21.

I titoli e/o gli atti abilitativi necessari per ciascun intervento urbanistico-edilizio diretto, pubblico o privato, sono stabiliti dalle vigenti norme in materia di disciplina dell'attività edilizia.

2. Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata alla stipula di una convenzione, registrata e trascritta a cura e spese dell'interessato, atta a garantire l'interesse pubblico o generale e/o il rispetto di determinate condizioni, nel caso in cui l'intervento urbanistico-edilizio privato:

- comporti la preventiva o contestuale esecuzione di opere di urbanizzazione da parte dell'avente titolo a scomputo del contributo dovuto per i relativi oneri;
- comporti la realizzazione di alloggi privati di edilizia residenziale con finalità sociali, come disciplinati dall'art. 23, anche al di fuori di interventi subordinati alla preventiva approvazione di Piani attuativi o Progetti Unitari;
- consista nella realizzazione di incrementi volumetrici di edifici o unità immobiliari sedi delle istituzioni, enti ed associazioni di cui all'art. 75;
- interessi un'area ad edificazione speciale per standard 'di progetto' di cui all'art. 98, o altra area a destinazione pubblica (fatta eccezione per gli interventi privati ivi consentiti nelle more della realizzazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico);
- interessi immobili ricadenti nelle 'aree per strutture private di interesse pubblico o collettivo' di cui all'art. 99, comportando incrementi di parametri quali la superficie utile lorda (Sul), il volume (V), la superficie utile (Su), ovvero aumento del numero delle unità immobiliari, e/o modifiche (parziali o totali) delle modalità di utilizzo;
- consista in opere da eseguirsi in attuazione di un P.A.P.M.A.A. approvato, come disciplinato dall'art. 140;
- comporti l'esecuzione di interventi di sistemazione ambientale, come disciplinati dall'art. 141;
- consista in interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia 'R2' da eseguirsi nelle 'aree per strutture turistico-ricettive nel territorio rurale', disciplinate dall'art. 164;
- consista nella realizzazione di un campeggio nelle aree di cui all'art. 165;
- interessi le 'aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto' di cui all'art. 170;
- interessi le 'aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione' di cui all'art. 171;
- rientri in altre fattispecie per le quali la stipula di una convenzione sia prevista dalle presenti norme, o da disposizioni statali o regionali.

Sono fatte salve eventuali ulteriori disposizioni contenute nei piani di settore di cui all'art. 7 delle presenti norme, ovvero nel Regolamento Edilizio, in ordine ai procedimenti dagli stessi disciplinati.

3. Il rilascio e/o l'efficacia del titolo o atto abilitativo è subordinata alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto a cura e spese dell'interessato, atto a garantire l'interesse pubblico o generale e/o il rispetto di determinate condizioni, ove l'intervento urbanistico-edilizio privato:

- sia riferito agli 'edifici esistenti a destinazione turistico-ricettiva nelle aree urbane' di cui all'art. 163;
- interessi le 'aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto' di cui all'art. 166;
- sia riferito agli 'edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale' di cui all'art. 167;
- interessi le 'aree per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli' di cui all'art. 168;
- interessi le 'aree per impianti di autodemolizione' di cui all'art. 172;
- rientri in altre fattispecie per le quali la sottoscrizione di un atto d'obbligo sia prevista dalle presenti norme, o da disposizioni statali o regionali.

Sono fatte salve eventuali ulteriori disposizioni contenute nei piani di settore di cui all'art. 7 delle presenti norme, ovvero nel Regolamento Edilizio, in ordine ai procedimenti dagli stessi disciplinati.

4. Gli interventi urbanistico-edilizi diretti sono soggetti, oltre alla disciplina dettata dal presente Regolamento Urbanistico, alle disposizioni del Regolamento Edilizio, nonché - per quanto non in contrasto con le presenti Norme per l'Attuazione e relativi allegati - agli eventuali piani e programmi di settore e/o altre disposizioni regolamentari di competenza comunale incidenti sull'attività edilizia.

## **CAPO II - ARTICOLAZIONE DI SPECIFICHE CATEGORIE O TIPOLOGIE DI INTERVENTO URBANISTICO-EDILIZIO**

### **Art. 25 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA RECANTI MUTAMENTO DELL'ESTERIORE ASPETTO DEGLI IMMOBILI**

*[articolo abrogato a seguito dell'entrata in vigore della Legge 22 maggio 2010, n. 73, e della L.R. 21 marzo 2011, n. 10]*

## Art. 26 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

1. Ai fini dell'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico sul patrimonio edilizio esistente, e con particolare riferimento alla disciplina di cui al Titolo VII delle presenti norme, gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, vengono articolati come di seguito specificato.

Salvo diverse disposizioni regionali si rinvia:

- all'art. 11 delle presenti norme, per le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi;
- al Regolamento edilizio, per le definizioni tecniche di riferimento per gli interventi urbanistico-edilizi nonché per le definizioni di elementi costitutivi o di corredo delle costruzioni.

### Ristrutturazione edilizia 'R1'

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

- demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione di limitatissimi interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica, debitamente documentati;
- modifiche alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali esistenti e alle relative quote di calpestio, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali;
- modifiche significative agli elementi strutturali verticali;
- modifiche all'involucro edilizio e/o alla sagoma del fabbricato (fatta eccezione per la realizzazione di terrazze a tasca);
- incrementi di superficie utile abitabile o agibile (Sua) attuati mediante realizzazione di nuove strutture orizzontali o traslazione di quelle esistenti;
- incrementi di volume (V), fatta eccezione per gli eventuali incrementi realizzabili all'interno dell'involucro edilizio esistente senza creazione di superficie utile abitabile o agibile (Sua) aggiuntiva;
- tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti, anche mediante la semplice apposizione di infissi.

Fermo restando rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, gli interventi di ristrutturazione edilizia 'R1' comprendono altresì:

- la realizzazione di balconi e terrazze (di ogni tipo, ivi comprese quelle a tasca);
- gli incrementi di superficie non residenziale o accessoria (Snr) all'interno dell'involucro edilizio esistente;
- gli incrementi di superficie utile abitabile o agibile (Sua) derivanti da interventi di completamento di superfici di solaio conseguenti all'eliminazione di scale interne.

### Ristrutturazione edilizia 'R2'

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

- demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e/o per l'esecuzione di circoscritti interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza e/o di adeguamento sismico;
- incrementi di volume (V), fatta eccezione per gli incrementi realizzabili all'interno dell'involucro edilizio esistente;
- modifiche all'involucro edilizio e/o alla sagoma del fabbricato, fatta eccezione per:
  - tamponamenti di logge, tettoie e porticati esistenti;

- modeste modifiche alle coperture, tali comunque da non determinare aumenti di volume (V) e/o consentire incrementi della superficie calpestabile interna del fabbricato (Sua e/o Snr).

Gli interventi di ristrutturazione edilizia 'R2' comprendono altresì:

- gli incrementi di superficie utile abitabile o agibile (Sua) attuati mediante realizzazione di nuove strutture orizzontali o traslazione di quelle esistenti, che comunque non comportino incrementi di volume (V) derivanti da modifiche all'involucro edilizio e/o alla sagoma del fabbricato;
- modifiche anche significative alle strutture verticali e orizzontali del fabbricato (anche mediante diverso posizionamento dei solai), che comunque non determinino svuotamento dell'involucro edilizio e/o variazioni allo schema e tipologia strutturale dell'organismo edilizio.

#### **Ristrutturazione edilizia 'R3'**

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

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

#### **Ristrutturazione edilizia 'R4'**

Interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici o parti di essi, intendendo per fedele ricostruzione la realizzazione di un organismo edilizio del tutto assimilabile a quello preesistente quanto a:

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

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia e le opere ad essi correlate sono comunque subordinati al rispetto delle disposizioni di cui al Titolo VII, nonché alle specifiche prescrizioni e/o limitazioni eventualmente contenute negli altri Titoli delle presenti norme e negli Allegati 'B', 'C' e 'D'. In caso di contrasto con il presente articolo si applicano le disposizioni più restrittive.

Ove tali interventi interessino edifici e/o complessi edilizi costituenti invarianti strutturali del territorio ai sensi del vigente Piano Strutturale (edifici di Classe 2-3-4-5-6 di cui al Titolo VII Capo II), la loro attuazione non deve determinare riduzione significativa o cancellazione degli elementi di invarianza specificati all'art. 59. In tali casi deve essere pertanto garantita la sostanziale conservazione:

- delle forme generali e storicizzate del rapporto edificio/suolo definite dalle caratteristiche planoaltimetriche del terreno e dalle relative opere di sistemazione (opere relative alle sezioni del terreno, strutture di contenimento, pavimentazioni, etc.);
- delle forme generali e storicizzate del rapporto edificio/strada definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, etc.);
- delle forme generali e storicizzate del rapporto edificio/tessuto insediativo definite dagli allineamenti planoaltimetrici e dagli assetti morfotipologici (marcapiani, ritmo delle aperture, ritmo e misura di oggetti, gronde, colmi, etc.).

## Art. 27 - ADDIZIONI FUNZIONALI

1. Sono riconducibili alle “addizioni funzionali” definite e disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia edilizia quale tipologia di intervento ricompresa nella categoria della ristrutturazione edilizia di cui all’art. 26, gli incrementi volumetrici agli organismi edilizi esistenti consentiti dal presente Regolamento Urbanistico che:

- rientrano nei limiti dimensionali massimi stabiliti dalle vigenti norme regionali;
- si configurino come modifiche alla sagoma e/o all’involucro edilizio (fuori terra e/o in sottosuolo) delle singole unità immobiliari oggetto di intervento;
- rispettino i limiti e parametri fissati dal Regolamento Urbanistico - distanze, altezze, rapporto di copertura (Rc), rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros), etc. - anche ove non siano computati ai fini dell’applicazione dei limiti di edificabilità fissati dallo strumento medesimo (mediante indici di fabbricabilità fondiaria o territoriale, ovvero in valore assoluto);
- mantengano una relazione funzionale stabile con le singole unità immobiliari oggetto di intervento;
- non siano finalizzati al mutamento, contestuale o successivo, della destinazione d’uso delle singole unità immobiliari oggetto di intervento, né risultino obiettivamente determinanti per tale scopo;
- non siano finalizzati alla formazione, contestuale o successiva, di nuove unità immobiliari, né risultino - per caratteristiche dimensionali e configurazione - obiettivamente determinanti per tale scopo;
- non siano suscettibili di utilizzo autonomo, né di uso disgiunto ai fini della commerciabilità del bene, neanche mediante successive trasformazioni;
- siano finalizzati a garantire una migliore utilizzazione e godimento delle singole unità immobiliari oggetto di intervento - anche mediante il miglioramento dei livelli prestazionali in materia di contenimento dei consumi energetici e/o di accessibilità o visitabilità - ovvero al raggiungimento degli standard minimi richiesti dalle vigenti norme in materia igienico-sanitaria.

Salvo specifiche eccezioni espressamente previste dalle presenti Norme per l’Attuazione, ovvero dalle ‘schede normative e di indirizzo progettuale di cui all’Allegato ‘B’ alle presenti norme, e fermo restando quanto specificato al successivo punto 3, le “addizioni funzionali” consentite dal Regolamento Urbanistico rientrano nei limiti di edificabilità fissati dallo strumento medesimo.

Fatte salve diverse disposizioni regionali, per le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi sopra citati si rinvia all’art. 11 delle presenti norme.

2. Le aggiunte agli organismi edilizi esistenti che non presentino le caratteristiche specificate al precedente punto 1 sono identificate come “addizioni volumetriche” e disciplinate, ove consentite dal Regolamento Urbanistico, dal successivo art. 28.

3. Le addizioni funzionali “*consistenti nel rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile o nella realizzazione di servizi igienici, qualora carenti, oppure nella creazione di volumi tecnici, scale, ascensori o autorimesse pertinenziali all’interno del perimetro dei centri abitati*” di cui all’art. 123 non sono computate ai fini dell’applicazione dei limiti di edificabilità fissati dal Regolamento Urbanistico mediante indici di fabbricabilità fondiaria o territoriale, ovvero in valore assoluto. Per tali interventi è comunque prescritto il rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi fissati dal Regolamento Urbanistico.

## Art. 28 - ADDIZIONI VOLUMETRICHE

1. Sono riconducibili alle “addizioni volumetriche” definite e disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia edilizia gli incrementi volumetrici agli organismi edilizi esistenti che non presentino le caratteristiche specificate al precedente art. 27. Tali addizioni, laddove consentite dal presente Regolamento Urbanistico, presentano le seguenti caratteristiche:

- eccedono i limiti dimensionali massimi stabiliti dalle vigenti norme regionali per le “addizioni funzionali” di cui al precedente art. 27;
- si configurano come modifiche alla sagoma e/o all’involucro edilizio (fuori terra e/o in sottosuolo) dell’edificio - o della singola unità immobiliare - oggetto di intervento;
- rispettano i limiti e parametri fissati dal Regolamento Urbanistico - distanze, altezze, rapporto di copertura (Rc), rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros), etc. - nonché i limiti di edificabilità fissati dallo strumento medesimo (mediante indici di fabbricabilità fondiaria o territoriale, ovvero in valore assoluto);
- non mantengono necessariamente una relazione funzionale di carattere stabile con l’edificio - o con la singola unità immobiliare - oggetto di intervento;
- sono obiettivamente determinanti per la eventuale modifica, contestuale o successiva, della destinazione d’uso della/e unità immobiliare/i oggetto di intervento;
- sono obiettivamente determinanti - per caratteristiche dimensionali e/o configurazione - per la eventuale formazione, contestuale o successiva, di nuove unità immobiliari;
- possono essere suscettibili di utilizzo autonomo, nonché di uso disgiunto ai fini della commerciabilità del bene, anche mediante successive trasformazioni;
- sono finalizzate a garantire una migliore utilizzazione e godimento del patrimonio edilizio esistente - anche mediante il miglioramento dei livelli prestazionali in materia di contenimento dei consumi energetici e/o di accessibilità o visitabilità - adeguandolo alle mutate esigenze degli utenti.

Le “addizioni volumetriche” consentite dal Regolamento Urbanistico rientrano nei limiti di edificabilità fissati dallo strumento medesimo (mediante indici di fabbricabilità fondiaria o territoriale, ovvero in valore assoluto).

Fatte salve diverse disposizioni regionali, per le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi sopra citati si rinvia all’art. 11 delle presenti norme.



## CAPO III - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

### Art. 29 - INTERVENTI PERTINENZIALI / ARTICOLAZIONE E TITOLI ABILITATIVI

1. Costituiscono interventi pertinenziali ai sensi delle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia le opere, i manufatti e le consistenze edilizie destinate in modo durevole a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento e in genere non suscettibili di utilizzo autonomo. Tali opere, manufatti e consistenze presentano le seguenti caratteristiche:

- sono destinate ad usi accessori;
- accrescono il decoro o determinano una migliore utilizzazione dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento;
- non determinano incremento del carico urbanistico;
- non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto, salvo specifiche eccezioni previste dalla legge.

Ai fini dell'attuazione delle disposizioni di cui alle presenti norme sono disciplinate, ai soli fini procedurali, le tipologie di intervento di cui ai punti 2 e 3.

2. Sono trasformazioni urbanistiche ed edilizie soggette a permesso di costruire, in quanto incidono sulle risorse essenziali del territorio:

a) gli interventi pertinenziali di seguito elencati, ove comportino, in conformità alle disposizioni del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio, la realizzazione di una nuova volumetria, fuori terra o interrata, superiore al 20% del volume lordo (VI) dell'edificio principale di riferimento:

- le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno del perimetro dei centri abitati di cui all'art. 123, da realizzarsi fuori terra nel lotto di pertinenza, senza pareti poste in aderenza all'edificio principale di riferimento;
- le autorimesse interrate legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'esterno del perimetro dei centri abitati di cui all'art. 123, da realizzarsi in aderenza o meno all'edificio principale di riferimento;
- le cantine, le tettoie, i volumi tecnici, ed i volumi accessori in genere, da realizzarsi ex novo nel lotto o nell'area di pertinenza dell'edificio principale di riferimento, senza pareti poste in aderenza al medesimo.

b) gli interventi pertinenziali, conformi alle disposizioni del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio, che non comportino la realizzazione di nuove volumetrie, ma dai quali consegue la trasformazione permanente del suolo inedificato. Tra questi:

- le opere autonome di corredo agli edifici residenziali o turistico-ricettivi, quali piscine, campi da tennis, maneggi e altre attrezzature sportive consimili ad uso privato;
- i piazzali e gli spazi destinati a depositi di merci e materiali all'aperto di pertinenza ad unità immobiliari a destinazione industriale, artigianale o commerciale.

3. Sono sottoposti a segnalazione certificata d'inizio attività (SCIA) tutti gli interventi pertinenziali diversi da quelli di cui al punto 2 e dalle fattispecie costituenti attività edilizia libera, ed in particolare:

a) gli interventi pertinenziali diversi da quelli di cui al punto 2, lettera a), che comportino la realizzazione di nuove volumetrie o manufatti, fuori terra o interrati. Tra questi:

- le autorimesse pertinenziali da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 della Legge n° 122/89 e s.m.i. all'interno del perimetro dei centri abitati di cui all'art. 123, anche in deroga alle disposizioni del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio, indipendentemente dalla volumetria prevista;
- le autorimesse pertinenziali costituenti addizioni funzionali, come definite dall'art. 27 delle presenti norme e dalle vigenti norme regionali, da realizzarsi all'interno del perimetro dei centri abitati di cui all'art. 123, indipendentemente dalla volumetria prevista;
- le cantine, le logge o portici, le tettoie, i volumi tecnici, ed i volumi accessori in genere, costituenti addizioni funzionali, come definite dall'art. 27 delle presenti norme e dalle vigenti norme regionali;

- le autorimesse pertinenziali, le cantine, le logge o portici, le tettoie, i volumi tecnici ed i volumi accessori in genere, non costituenti addizioni funzionali, come definite dall'art. 27 delle presenti norme e dalle vigenti norme regionali, e che comportino la realizzazione di una nuova volumetria, fuori terra o interrata, inferiore al 20% del volume lordo (VI) dell'edificio principale di riferimento.
- b) gli interventi pertinenziali diversi da quelli di cui al punto 2, lettera b), che non comportino la realizzazione di nuove volumetrie. Tra questi:
- le autorimesse pertinenziali, da realizzarsi ai sensi dell'art. 9 della Legge n° 122/89 e s.m.i. all'interno del perimetro dei centri abitati di cui all'art. 123, in locali esistenti siti al piano terreno dei fabbricati, anche in deroga alle disposizioni del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio;
  - i muri di cinta e le recinzioni in genere realizzate con parti in muratura;
  - le pavimentazioni e le sistemazioni in genere delle aree di pertinenza non riconducibili alle fattispecie costituenti attività edilizia libera.

4. La realizzazione degli interventi pertinenziali di cui al presente articolo - ivi compresi quelli realizzabili in deroga alle disposizioni del Regolamento Urbanistico e del Regolamento Edilizio ai sensi delle vigenti leggi statali e regionali - presuppone comunque il rispetto delle eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli III, IV, V e VI delle presenti norme. Nelle aree soggette a tutela paesaggistica è altresì prescritto il rispetto delle disposizioni di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme.

La tipologia, la struttura e la forma delle consistenze edilizie proposte e realizzate quali interventi pertinenziali devono essere comunque conformi e coerenti con la funzione dichiarata.

**Art. 30 - IMMOBILI MERITEVOLI DI TUTELA PER PARTICOLARI MOTIVI DI CARATTERE STORICO, CULTURALE, ARCHITETTONICO OD ESTETICO. INDIVIDUAZIONE E DISPOSIZIONI PROCEDURALI**

1. Costituiscono immobili meritevoli di tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia edilizia:

- a) gli edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico (Classe 1), disciplinati dall'art. 106;
- b) gli edifici e/o complessi edilizi di alto valore storico-architettonico (Classe 2), disciplinati dall'art. 107;
- c) i manufatti antichi di ingegneria idraulica, disciplinati dall'art. 64;
- d) le pertinenze paesistiche, disciplinate dall'art. 68;
- e) i parchi storici e i giardini formali, disciplinati dall'art. 69;
- f) le formazioni arboree decorative, disciplinate dall'art. 72.

2. Le opere ed interventi da eseguirsi sugli immobili di cui al punto 1 sono subordinati alla preventiva acquisizione di un atto di assenso dell'autorità comunale competente nei seguenti casi:

- interventi eccedenti la manutenzione ordinaria da eseguirsi su edifici e/o complessi edilizi di Classe 1;
- interventi eccedenti la manutenzione straordinaria da eseguirsi su edifici e/o complessi edilizi di Classe 2 e sui manufatti antichi di ingegneria idraulica;
- interventi modificativi dello stato dei luoghi da eseguirsi nei parchi storici e giardini formali di cui all'art. 69;
- interventi comportanti frazionamento delle aree di pertinenza di singoli edifici o unità immobiliari da eseguirsi nelle pertinenze paesistiche di cui all'art. 68 o nelle aree con formazioni arboree decorative di cui all'art. 72.

Non è dovuto l'atto di assenso dell'autorità comunale competente in caso di immobili dichiarati di interesse culturale ai sensi del "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*", limitatamente alle parti oggetto della dichiarazione.

3. Il Regolamento Edilizio detta specifiche disposizioni in merito al procedimento di rilascio dell'atto di assenso di cui al punto 2..

**Art. 31 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON CARATTERE DI URGENZA**

1. In ipotesi eccezionali di comprovata necessità di eseguire - senza obiettiva possibilità di dilazione temporale - interventi di manutenzione straordinaria con carattere di urgenza sotto il profilo della sicurezza, è facoltà dell'avente titolo di iniziare i relativi lavori previa semplice comunicazione all'Amm./ne Comunale. La comunicazione deve attestare i motivi dell'urgenza mediante idonea descrizione e documentazione fotografica.

Dopo la comunicazione, possono essere eseguiti i soli interventi edilizi necessari all'eliminazione della causa di pericolo.

2. Entro e non oltre il termine perentorio di sette giorni successivi alla comunicazione di cui al punto 1, l'avente titolo deve inoltrare all'Amm./ne Comunale la pratica edilizia relativa all'intervento iniziato in via d'urgenza: in difetto, le opere eseguite saranno ritenute poste in essere in assenza di titolo e troveranno applicazione le ordinarie misure sanzionatorie.

3. Prima dell'acquisizione dei relativi nulla-osta e/o atti di assenso comunque denominati, in forza dei quali si sia prodotta l'efficacia del relativo titolo abilitativo, gli interventi di manutenzione straordinaria eseguibili in via d'urgenza:

- non possono comportare modifiche esterne su immobili soggetti a vincolo paesaggistico;
- devono limitarsi a semplici opere provvisorie - o comunque facilmente reversibili senza danno al bene tutelato - ove riguardanti gli edifici sottoposti alla normativa di tutela dei beni culturali ai sensi del Titolo I della Parte Seconda del "Codice dei beni culturali e del paesaggio", o comunque gli edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico disciplinati dall'art. 106 (Classe 1).

**Art. 32 - AUTORIZZAZIONI AMMINISTRATIVE PER INTERVENTI E/O MANUFATTI A CARATTERE TEMPORANEO**

1. Fermo restando il rispetto delle vigenti norme in materia di tutela dei beni paesaggistici e delle disposizioni di cui ai Titoli III e IV delle presenti norme, è facoltà del Sindaco (o dell'Assessore delegato), per comprovati motivi di necessità e/o per esigenze di carattere pubblico o generale, di consentire la realizzazione di interventi e/o manufatti aventi carattere di temporaneità, facilmente reversibili, anche se non conformi alla disciplina del Regolamento Urbanistico.

2. L'autorizzazione amministrativa a carattere temporaneo relativa agli interventi di cui al punto 1 deve indicare con precisione i propri termini temporali di validità, ed è comunque subordinata alla produzione di apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, e di idonee garanzie fidejussorie per la rimozione dei manufatti e la rimessa in pristino dello stato dei luoghi, cui deve provvedere a sua cura e spese l'interessato scaduti i termini dell'autorizzazione.

**Art. 33 - INTERVENTI IN DEROGA ALLE PREVISIONI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

1. Per motivi di interesse pubblico, nonché per comprovati motivi di interesse generale, sono esercitabili da parte del Consiglio Comunale poteri di deroga alle previsioni del Regolamento Urbanistico, nei limiti fissati dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio. L'interesse pubblico o generale cui l'intervento in deroga è preordinato può concernere il perseguimento di finalità culturali, sociali, religiose, nonché di tutela dell'incolumità, dalla salute e dell'igiene pubblica.
  
2. Ove consentito dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, gli interventi in deroga alle previsioni del Regolamento Urbanistico possono altresì:
  - concernere il perseguimento di finalità economico-occupazionali, purché di interesse generale;
  - essere proposti ed attuati anche da soggetti privati, previa stipula di una convenzione a garanzia del perseguimento delle finalità pubbliche o generali.
  
3. Sono fatte salve le disposizioni settoriali a tutela d'interessi differenziati (tutela paesaggistica, storico-culturale, idrogeologica etc.) eventualmente sussistenti sul bene o sull'area interessata, nonché le disposizioni di cui ai Titoli III e IV delle presenti norme.
  
4. Non è consentito il mutamento della destinazione d'uso di consistenze edilizie realizzate in deroga alle disposizioni del Regolamento Urbanistico o del previgente P.R.G.C. senza preventivo atto di assenso del Consiglio Comunale.
  
5. Il procedimento relativo ai titoli e/o atti abilitativi in deroga al Regolamento Urbanistico è definito dal Regolamento Edilizio, che può altresì dettare specifiche disposizioni riguardo alle caratteristiche costruttive degli interventi.
  
6. Fatte salve eccezioni espressamente previste dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio non sono ammessi interventi in deroga al Regolamento Urbanistico contrastanti con le previsioni del Piano Strutturale.

**Art. 34 - RICOSTRUZIONE DI EDIFICI DIRUTI**

1. Fermo restando il rispetto delle prescrizioni di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme per le aree soggette a tutela paesaggistica, e fatte salve eventuali limitazioni di natura geologica o idraulica derivanti dalle disposizioni di cui al Titolo III delle presenti norme, è consentita la ricostruzione di edifici di remota origine andati totalmente o parzialmente distrutti - per vetustà, calamità naturali, eventi bellici o cause accidentali - a condizione che sia prodotta dall'avente titolo documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza e alla consistenza planivolumetrica del fabbricato originario.

La consistenza planivolumetrica deve essere rilevabile da elementi strutturali riscontrabili in loco nonché da documentazione grafica e/o fotografica significativa tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione dell'edificio.

2. L'intervento di ricostruzione deve riproporre il più fedelmente possibile le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dell'edificio preesistente, garantendo dal punto di vista paesaggistico e ambientale - anche nell'uso dei materiali e nelle tecniche di finitura - un corretto inserimento nel contesto di riferimento.

3. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche agli edifici diruti identificati dal previgente P.R.G.C. con il simbolo 'T3' cerchiato. In tali casi l'edificio ricostruito non può comunque superare l'altezza in gronda degli eventuali edifici confinanti.

**Art. 35 - INTERVENTI AMMISSIBILI SU EDIFICI E/O CONSISTENZE EDILIZIE LEGITTIMATI IN FORZA DI PROVVEDIMENTI DI SANATORIA STRAORDINARIA**

1. Alle consistenze edilizie e/o agli edifici esistenti legittimati in forza di provvedimenti di sanatoria edilizia di carattere straordinario si applicano le disposizioni di cui al Titolo VII delle presenti norme in funzione della classificazione ad essi attribuita dal Regolamento Urbanistico, fatte salve le specifiche disposizioni, limitazioni e/o prescrizioni di cui ai successivi punti 2, 3, 4, 5 e 6 del presente articolo.

In caso di contrasto con la disciplina di cui al Titolo VII, o con altre disposizioni contenute nelle presenti norme, si applicano le disposizioni più restrittive.

2. Non possono comunque eccedere la manutenzione straordinaria - previa esplicita rinuncia da parte dell'avente titolo al plusvalore derivante dalle opere realizzate - gli interventi su edifici, consistenze edilizie e/o manufatti sanati ricadenti nelle seguenti aree:

- aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori, di cui all'art. 90;
- fasce di rispetto autostradale e stradale, di cui all'art. 91;
- aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale, di cui all'art. 94;
- aree a destinazione pubblica ricadenti in parchi di interesse sovracomunale, di cui all'art. 95;
- aree cimiteriali, di cui all'art. 97;
- aree ad edificazione speciale per standard, di cui all'art. 98;
- aree riservate all'estensione della linea della tramvia veloce e attrezzature connesse, di cui all'art. 176;
- aree destinate a Piani per l'Edilizia Economica e Popolare con previsioni ancora vigenti.

3. Fermo restando quanto stabilito dall'art. 122 per gli 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL), sulle consistenze edilizie di cui al presente articolo realizzate in aderenza o in sopraelevazione ad edifici legittimi esistenti - ancorché identificate con la stessa classificazione dell'edificio di riferimento - sono ammessi interventi urbanistico-edilizi fino alla demolizione e ricostruzione a parità di volume (V), anche con diversa configurazione, a condizione che l'intervento persegua le finalità di cui al successivo punto 6, e che non si determini, rispetto a quanto contenuto nel titolo abilitativo in sanatoria:

- a) mutamento della destinazione d'uso, fatti salvi i casi in cui la destinazione legittimata da provvedimenti di sanatoria straordinaria risulti incompatibile con le destinazioni ammesse dalle disposizioni relative al singolo tessuto, area o ambito in cui l'edificio ricade;
- b) trasformazione di superficie non residenziale o accessoria (Snr) in superficie utile abitabile o agibile (Sua);
- c) utilizzo di superfici accessorie a fini abitativi;
- d) incremento di superficie coperta (Sc) oltre i limiti consentiti dalle norme relative ai singoli tessuti o aree.

Le limitazioni di cui alle lettere a), b) e c) non si applicano nel caso in cui l'intervento persegua la finalità di riqualificazione dell'intero edificio o complesso edilizio, con esclusione pertanto di interventi limitati alle sole parti sanate.

Ove le consistenze edilizie di cui sopra costituiscano modifica o ampliamento di edifici appartenenti alle Classi 1, 2 e 3, di cui agli artt. 106, 107 e 108 delle presenti norme, gli interventi urbanistico-edilizi di demolizione e ricostruzione sono ammessi solo ove il volume ricostruito risulti pienamente compatibile con la tutela e la conservazione degli elementi tipologici, formali, costruttivi e strutturali che qualificano il valore dell'immobile interessato dall'intervento.

4. Il volume (V) delle consistenze edilizie di cui al presente articolo realizzate dopo la data di approvazione del previgente strumento urbanistico (05.06.1991) in aderenza o in sopraelevazione ad edifici per i quali il Regolamento Urbanistico consente la realizzazione di incrementi volumetrici *una tantum* è portato in detrazione al dimensionamento degli incrementi stessi. La stessa detrazione si applica anche in caso di sfruttamento di edificabilità residua derivante dal previgente P.R.G.C., nei casi previsti dalle presenti norme.

5. Ove gli edifici, le consistenze edilizie e/o i manufatti di cui al presente articolo risultino sanati con destinazioni d'uso in contrasto con la disciplina dettata dal Regolamento Urbanistico per i diversi tessuti,



aree o ambiti, su di essi si applicano le disposizioni di cui all'art. 180, ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.

6. Ferme restando le limitazioni di cui ai punti precedenti, gli interventi sugli edifici, le consistenze edilizie e/o i manufatti di cui al presente articolo, ivi compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono finalizzati:

- al miglioramento estetico e funzionale dei manufatti sanati, ai fini di un più armonico inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale di riferimento;
- al superamento di situazioni di degrado igienico, architettonico, ambientale, paesaggistico, anche mediante l'eliminazione di elementi disarmonici e/o consistenze incongrue, il contenimento della superficie coperta (Sc), l'incremento delle superfici permeabili di pertinenza (Spp).

Il Regolamento Edilizio può dettare specifiche disposizioni in ordine ai materiali, alle finiture e alle modalità costruttive da osservare negli interventi urbanistico-edilizi.

7. Gli edifici, le consistenze edilizie e i manufatti legittimati mediante atti di sanatoria edilizia a carattere straordinario rilasciati dall'Amm./ne Comunale in applicazione di leggi statali o regionali emanate successivamente alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006) possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

**Art. 36 - INTERVENTI AMMISSIBILI SU CONSISTENZE EDILIZIE OGGETTO DI SANZIONI  
SOSTITUTIVE DELLA RIMESSA IN PRISTINO**

1. Le consistenze edilizie che siano state oggetto di sanzioni amministrative sostitutive della rimessa in pristino, ai sensi delle vigenti norme in materia edilizia, possono essere oggetto di interventi urbanistico-edilizi sulla base della classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico alla porzione legittima dell'edificio del quale costituiscono modifica o ampliamento. Ad esse si applica pertanto la disciplina di cui al Titolo VII delle presenti norme, con le limitazioni e/o prescrizioni di seguito specificate.

2. Ove le consistenze edilizie di cui al punto 1 costituiscano modifica o ampliamento di edifici appartenenti alle Classi 1, 2 e 3, di cui agli artt. 106, 107 e 108 delle presenti norme, gli interventi urbanistico-edilizi da eseguirsi su di esse non possono determinare mutamento della destinazione d'uso né incremento di superficie utile abitabile o agibile (Sua), come definita dalle vigenti norme regionali o, in mancanza, dall'art. 11 delle presenti norme.

3. Le consistenze edilizie di cui al punto 1 costituenti incremento di volume (V) rispetto alla porzione legittima dell'edificio sono portate in detrazione al dimensionamento degli incrementi volumetrici consentiti dal Regolamento Urbanistico.

4. La realizzazione di interventi urbanistico-edilizi sulle consistenze di cui al presente articolo è consentita solo dopo l'integrale corresponsione all'Amm./ne Comunale dell'importo della sanzione pecuniaria.

### TITOLO III

#### DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO

|         |  |
|---------|--|
| art. 37 | Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio / Contenuti e finalità |
|---------|--|

|                    |   |
|--------------------|---|
| <del>art. 38</del> | <del>Instabilità dinamica per cedimenti e cedimenti differenziali [articolo abrogato]</del> |
| <del>art. 39</del> | <del>Instabilità dinamica per frane [articolo abrogato]</del>                               |

| <b>Capo I - Rischio idraulico</b> |   |
|-----------------------------------|---|
| <del>art. 40</del>                | <del>Ambiti fluviali [articolo abrogato]</del>  |
| art. 41                           | Aree allagate   |
| <del>art. 42</del>                | <del>Aree sensibili già vulnerate da fenomeni di esondazione e soggette a rischio idraulico / Disciplina [articolo abrogato]</del>              |
| art. 43                           | Aree finalizzate alla realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell'Arno (D.P.C.M. 05.11.1999) |
| art. 44                           | Ambiti di reperimento per opere di regimazione idraulica  |
| art. 45                           | Reticolo idrografico superficiale   |

| <b>Capo II - Protezione e governo della risorsa idrica</b> |   |
|--|---|
| art. 46  | Pericolosità idrogeologica                                  |
| art. 47  | Salvaguardia dei punti di captazione ad uso acquedottistico |
| art. 48  | Approvvigionamento idrico autonomo                          |
| art. 49  | Osservatorio comunale per il governo della risorsa idrica   |

| <b>Capo III - Pericolosità geologica, idraulica e sismica</b> |   |
|---|---|
| art. 50   | Pericolosità geologica / Classificazione ai sensi delle vigenti disposizioni regionali          |
| art. 51   | Piano di Bacino / Aree con pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana       |
| art. 52   | Aree con pericolosità idraulica / Classificazione ai sensi delle vigenti disposizioni regionali |
| art. 53   | Piano di Bacino / Aree con pericolosità idraulica   |
| <del>art. 54</del>  | <del>Carta litotecnica [articolo abrogato]</del>  |
| art. 54   | Aree con pericolosità sismica / Classificazione ai sensi delle vigenti disposizioni regionali   |

| <b>Capo IV - Fattibilità geologica</b> |   |
|--|---|
| <del>art. 55</del>                     | <del>Caratterizzazione geologica delle aree oggetto di interventi urbanistico-edilizi [articolo abrogato]</del> |
| art. 55                                | Criteri generali di fattibilità geologica   |
| art. 56                                | Fattibilità in relazione agli aspetti geologici, idraulici e sismici  |

**Art. 37 - DISCIPLINA DI TUTELA DELL'INTEGRITÀ FISICA DEL TERRITORIO / CONTENUTI E FINALITÀ**

1. La disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio di cui al presente Titolo recepisce le vigenti norme statali e regionali in materia e le disposizioni e prescrizioni contenute negli strumenti della pianificazione territoriale e atti di governo del territorio dei diversi soggetti e autorità istituzionalmente competenti in materia geologica, idraulica e sismica, coordinandole con la normativa urbanistico-edilizia e con le previsioni di cui al presente Regolamento Urbanistico.

Ne fanno parte:

- la disciplina finalizzata alla riduzione del rischio idraulico, di cui al Capo I;
- le disposizioni finalizzate alla protezione e al governo della risorsa idrica, di cui al Capo II;
- le norme relative alle aree con pericolosità geologica, idraulica e sismica, di cui al Capo III;
- le norme riferite alla fattibilità geologica degli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia e le prescrizioni relative alla caratterizzazione geologica delle aree interessate, di cui al Capo IV.

2. La disciplina di cui al presente Titolo si pone in diretta relazione con gli elementi conoscitivi e interpretativi e con le previsioni contenute nei seguenti elaborati cartografici (tavole di livello D - *"Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio"*) su base C.T.R. in scala 1:10.000:

- tav. D 01 - *"Carta delle opere di regimazione idraulica e del reticolo idrografico superficiale"*
- tav. D 02 - *"Carta della pericolosità idrogeologica e della salvaguardia degli acquiferi"*
- tav. D 03 - *"Carta della pericolosità geologica"*
- tav. D 04 - *"Carta della pericolosità idraulica"*
- tav. D 05 - *"Carta della pericolosità sismica"*

3. Le disposizioni di cui al punto 1 e gli elaborati di cui al punto 2 costituiscono un compendio selezionato delle previsioni e disposizioni contenute nei seguenti repertori normativi, strumenti della pianificazione territoriale e atti di governo del territorio:

- Piano di Bacino dell'Arno - stralcio *"rischio idraulico"* (Autorità di Bacino del Fiume Arno, D.P.C.M. 05.11.1999);
- Piano Strutturale del Comune di Scandicci, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 74 del 31.05.2004 (e sue varianti);
- Piano di Bacino dell'Arno - stralcio *"assetto idrogeologico"* (Autorità di Bacino del Fiume Arno, D.P.C.M. 06.05.2005);
- D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 (*"Norme in materia ambientale"*) e successive modifiche e integrazioni, con particolare riferimento alla Parte III (*"Norme in materia di difesa del suolo e lotta alla desertificazione, di tutela delle acque dall'inquinamento e di gestione delle risorse idriche"*);
- Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. n. 1/2005 in materia di indagini geologiche (D.P.G.R. 25.10.2011, n. 53/R);
- L.R. 27.12.2011, n. 66 (art. 142 / *"Interventi nelle aree a pericolosità idraulica molto elevata"*).

4. Le norme di cui al presente Titolo - e più in generale le disposizioni e le previsioni contenute nel presente Regolamento Urbanistico - sono mirate al raggiungimento dei seguenti obiettivi fondamentali, in conformità con le disposizioni e prescrizioni contenute nei repertori normativi, negli strumenti della pianificazione territoriale e negli atti di governo del territorio di cui al precedente punto 3:

- a) mitigazione della pericolosità idrogeologica, nel rispetto delle esigenze di tutela e valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio, e raggiungimento di livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali, mediante:
- sistemazione, conservazione e riqualificazione del suolo nei bacini idrografici, con interventi idrogeologici, idraulici, idraulico-forestali, idraulico-agrari, nonché opere di bonifica, di consolidamento e messa in sicurezza;
  - difesa, sistemazione e regolazione dei corsi d'acqua, con modalità tese alla conservazione e, ovunque possibile, al miglioramento delle condizioni di naturalità;

- mantenimento del reticolo idrografico in condizioni di efficienza idraulica ed ambientale, ai fini della ottimizzazione del deflusso superficiale e dell'allungamento dei tempi di corrivazione;
- moderazione delle piene, anche mediante interventi di carattere strutturale per la difesa dalle inondazioni e dagli allagamenti;
- piena funzionalità delle opere di difesa finalizzate alla sicurezza idraulica e geomorfologica;
- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo;
- difesa e consolidamento dei versanti e delle aree instabili e loro protezione da fenomeni di erosione accelerata e instabilità, con modalità tese alla conservazione e, ovunque possibile, al miglioramento delle condizioni di naturalità;
- difesa degli insediamenti e delle infrastrutture da fenomeni franosi e altri fenomeni di dissesto;
- rafforzamento delle attività di risanamento e di prevenzione da parte degli enti operanti sul territorio.

b) mitigazione della pericolosità sismica;

c) tutela e governo della risorsa idrica, mediante:

- protezione degli acquiferi e dei punti di captazione acquedottistica da interventi e/o attività potenzialmente inquinanti;
- regolamentazione dell'approvvigionamento idrico autonomo, ai fini della salvaguardia qualitativa e quantitativa della risorsa idrica e della ricostituzione delle riserve idriche anche potenziali;
- incentivazione di soluzioni tecnologiche finalizzate al risparmio idrico (reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, riutilizzo delle acque reflue, etc.).

5. Concorrono altresì alla tutela dell'integrità fisica del territorio, costituendo integrazione e complemento della disciplina di cui al presente Titolo:

- le disposizioni relative alla riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale, di cui all'art. 15;
- la disciplina delle invarianti strutturali del territorio, in particolare quella riferita alle invarianti paesaggistico-ambientali, di cui al Capo II del Titolo IV;
- le disposizioni generali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale, di cui al Capo I del Titolo X;
- la disciplina dei beni paesaggistici, di cui all'Allegato 'C' alle presenti norme.

La disciplina di cui al presente Titolo è altresì integrata da tutte le disposizioni riferite direttamente o indirettamente all'integrità fisica del territorio contenute nelle presenti Norme per l'Attuazione e nei relativi allegati. In caso di contrasto con le norme di cui al presente Titolo si applicano le disposizioni più restrittive.

6. Per quanto riguarda gli interventi urbanistico-edilizi e/o di trasformazione territoriale ricadenti in aree soggette a vincolo idrogeologico, ivi comprese le sistemazioni idraulico-agrarie e forestali, si fa riferimento alle vigenti norme regionali in materia forestale nonché alla specifica sezione tematica del Regolamento Edilizio (*"Disposizioni regolamentari in materia di vincolo idrogeologico"*).

7. Ogni adeguamento degli elaborati cartografici di cui al precedente punto 2 e/o delle norme di cui al presente Titolo a sopravvenute disposizioni statali o regionali in materia di integrità fisica del territorio, ovvero a strumenti o atti sovraordinati in materia di assetto idrogeologico e idraulico approvati successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico, è effettuato con singola Deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante urbanistica. Sono comunque fatti salvi i preventivi pareri, nulla-osta o atti di assenso comunque denominati degli Enti e/o Autorità competenti.

**Art. 38 - INSTABILITÀ DINAMICA PER CEDIMENTI E CEDIMENTI DIFFERENZIALI**

*[articolo abrogato a seguito dell'entrata in vigore delle nuove disposizioni regionali in materia antisismica di cui al Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. n. 1/2005 in materia di indagini geologiche (D.P.G.R. 25.10.2011, n. 53/R)]*

**Art. 39 - INSTABILITA' DINAMICA PER FRANE**

*[articolo abrogato a seguito dell'entrata in vigore delle nuove disposizioni regionali in materia antisismica di cui al Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. n. 1/2005 in materia di indagini geologiche (D.P.G.R. 25.10.2011, n. 53/R)]*

**CAPO I - RISCHIO IDRAULICO****Art. 40 - AMBITI FLUVIALI**

*[articolo abrogato a seguito dell'approvazione del nuovo Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) della Regione Toscana, approvato con Deliberazione C.R.T. n. 72 del 24.07.2007, con integrale sostituzione della previgente disciplina]*



**Art. 41 - AREE ALLAGATE**

1. Sono individuate e distinte con apposito segno grafico alla tav. Fi 5 del quadro conoscitivo del Piano Strutturale (*"Carta storica delle aree allagate"*, su base C.T.R. in scala 1:10.000) le aree del territorio comunale interessate dall'evento alluvionale del novembre 1966 e da altri eventi significativi ad esso posteriori. Tali aree sono distinte in:

- aree allagate individuate dal Piano Strutturale, sulla base di dati storici ed inventariali in possesso dell'Amm./ne Comunale;
- aree allagate individuate dal Piano di Bacino dell'Arno - stralcio *"rischio idraulico"* (Autorità di Bacino del Fiume Arno, D.P.C.M. 05.11.1999).

2. In caso di evento alluvionale l'Amm./ne Comunale provvede a perimetrare le aree allagate ed a trasmettere le perimetrazioni all'Autorità di Bacino per l'aggiornamento della *"Carta guida delle aree allagate"*. L'aggiornamento delle perimetrazioni delle aree allagate non costituisce variante al Regolamento Urbanistico.

**Art. 42 - AREE SENSIBILI GIA' VULNERATE DA FENOMENI DI ESONDAZIONE E SOGGETTE A RISCHIO IDRAULICO / DISCIPLINA**

*[articolo abrogato a seguito dell'adozione del nuovo Piano Territoriale di Coordinamento (P.T.C.) della Provincia di Firenze (febbraio 2012), con superamento della previgente disciplina]*

**Art. 43 - AREE FINALIZZATE ALLA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI STRUTTURALI PER LA RIDUZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO NEL BACINO DELL'ARNO (D.P.C.M. 05.11.1999)**

1. Le aree finalizzate alla realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico nel Bacino dell'Arno si distinguono in:

- "Aree A", sottoposte a vincolo di inedificabilità (prescritto dalla norma n° 2 del D.P.C.M. 05.11.1999);
- "Aree B", sottoposte a vincolo di salvaguardia (prescritto dalla norma n° 3 del D.P.C.M. 05.11.1999).

Tali aree sono localizzate in corrispondenza del fiume Arno, del fiume Greve e del torrente Pesa, e sono individuate con apposito segno grafico alla tav. D 01 "*Carta delle opere di regimazione idraulica e del reticolo idrografico superficiale*", su base C.T.R. in scala 1:10.000.

2. Nelle "Aree A" sono allo studio progetti per la mitigazione del rischio idraulico (casce di laminazione, etc.). Tali aree sono sottoposte a vincolo di inedificabilità con l'eccezione dei seguenti interventi (realizzabili a condizione che non si determini un incremento del rischio idraulico e/o di esposizione allo stesso):

- interventi idraulici e di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico e/o atti a perseguire il miglioramento ambientale;
- opere di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di adeguamento igienico-sanitario di edifici esistenti, purché non comportanti incrementi di superficie coperta (Sc);
- interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici;
- interventi di ampliamento o di ristrutturazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali, nonché realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico parimenti essenziali, che non concorrano ad incrementare il rischio idraulico e non precludano la possibilità di attuare gli interventi previsti dal Piano di Bacino (previa concertazione tra enti ed Autorità di Bacino).

Per quanto riguarda il torrente Pesa è individuata una cassa di esondazione di tipo "A" in destra idrografica lungo tutto il tratto del corso d'acqua che attraversa il territorio comunale. Nella tav. D 01 sono rappresentate sia la configurazione contenuta nel vigente Piano di Bacino - stralcio "*rischio idraulico*", sia quella, parzialmente divergente, proposta dal vigente Piano Strutturale sulla base di una ricognizione mirata sullo stato effettivo dei luoghi. Fino a diversa determinazione dell'Autorità di Bacino, il vincolo di inedificabilità, come sopra disciplinato, è da intendersi riferito ad entrambe tali previsioni.

3. Nelle "Aree B" si rendono necessarie ulteriori verifiche di fattibilità prima di procedere alla realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico. Tali aree sono comunque soggette a vincolo di inedificabilità per garantire l'attuazione delle previsioni del Piano di Bacino. A seguito delle suddette verifiche le "Aree B" potranno essere riclassificate come "Aree A" ed essere utilizzate per la realizzazione di interventi strutturali di mitigazione del rischio idraulico (in tal caso assumeranno il corrispondente regime vincolistico, disciplinato dal precedente punto 2), ovvero potranno essere svincolate in quanto non determinanti allo scopo.

Per quanto riguarda il fiume Arno è prevista una cassa di esondazione di tipo "B" che copre una vasta area in sinistra idrografica da Badia a Settimo all'abitato di San Colombano.

In corrispondenza del fiume Greve sono invece previste due piccole aree destinate a casce di esondazione di tipo "B": una in sinistra idrografica in località Pian di Greve, l'altra in destra idrografica in località San Giusto a Signano.

Il vincolo di inedificabilità riferito alle "Aree B" non si applica in presenza dei seguenti interventi:

- a) interventi realizzabili a condizione che non si determini un incremento del rischio idraulico e/o di esposizione allo stesso:
- interventi idraulici e di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico e/o a perseguire il miglioramento ambientale;
  - opere di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di adeguamento igienico-sanitario di edifici esistenti, purché non comportanti incrementi di superficie coperta (Sc);
  - interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici;
  - interventi di ampliamento o di ristrutturazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico

riferite a servizi essenziali, nonché di realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico parimenti essenziali, purché non concorrano ad incrementare il rischio idraulico e non precludano la possibilità di attuare gli interventi previsti dal Piano di Bacino (previa concertazione tra enti ed Autorità di Bacino).

- b) interventi realizzabili a condizione che venga documentato dal proponente, ed accertato dall'autorità amministrativa competente in materia urbanistico-edilizia, il superamento delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno, ovvero che siano individuati gli interventi necessari alla mitigazione di tale rischio da realizzarsi contestualmente alla esecuzione delle opere richieste:
- b.1) opere ricadenti in zone territoriali omogenee classificate, alla data di approvazione del Piano di Bacino - stralcio "*rischio idraulico*" (05.11.1999), come:
- zone omogenee 'A' (ovvero parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati urbani);
  - zone omogenee 'B', totalmente o parzialmente edificate;
  - zone omogenee 'D', di completamento (destinate ad insediamenti industriali o ad insediamenti ad essi assimilati), limitatamente a quelle che non necessitano di Piano Attuativo;
  - zone omogenee 'E' (ovvero parti del territorio destinate ad usi agricoli), limitatamente agli impianti di acquacoltura e piscicoltura che non comportino la realizzazione di manufatti fissi, ove sia ammessa dal Regolamento Urbanistico la destinazione di aree all'attività suddetta con diretto riferimento alle opportunità comunitarie, nazionali, regionali e locali.
- b.2) opere ricadenti in zone di espansione urbanistica di iniziativa pubblica, con Piani Attuativi e programmi approvati per i quali, alla data di approvazione del Piano di Bacino - stralcio "*rischio idraulico*", siano state stipulate convenzioni per almeno il 50% della superficie coperta (Sc) complessiva;
- b.3) opere ricadenti in zone di espansione urbanistica di iniziativa privata, con Piani Attuativi per i quali, alla data di approvazione del Piano di Bacino - stralcio "*rischio idraulico*", siano stati rilasciati titoli abilitativi di natura edilizia per almeno il 50% della superficie coperta (Sc) complessiva.

Possono altresì essere realizzate, alle condizioni specificate al precedente punto b), previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla marginalità delle zone di intervento del Piano Attuativo rispetto alla previsione del Piano di Bacino - stralcio "*rischio idraulico*", ed a condizione che risulti approvato e operativo il Piano di protezione civile comunale o sovracomunale, nel rispetto delle vigenti norme in materia:

- b.4) le opere ricadenti in zone di espansione urbanistica di iniziativa pubblica, con Piani Attuativi e programmi approvati per i quali, alla data di approvazione del Piano di Bacino - stralcio "*rischio idraulico*", siano state stipulate convenzioni in misura inferiore al 50% della superficie coperta (Sc) complessiva;
- b.5) le opere ricadenti in zone di espansione urbanistica di iniziativa privata, con Piani Attuativi già approvati e convenzionati per i quali, alla data di approvazione del Piano di Bacino - stralcio "*rischio idraulico*", siano stati rilasciati titoli abilitativi di natura edilizia in misura inferiore al 50% della superficie coperta (Sc) complessiva.

**Art. 44 - AMBITI DI REPERIMENTO PER OPERE DI REGIMAZIONE IDRAULICA**

1. Nella tav. D 01 “*Carta delle opere di regimazione idraulica e del reticolo idrografico superficiale*”, su base C.T.R. in scala 1:10.000, sono identificati e distinti, con apposito segno grafico, gli ambiti di reperimento di aree nelle quali sono da realizzarsi opere di regimazione idraulica per la messa in sicurezza delle aree contermini ad alcuni dei principali corsi d’acqua presenti sul territorio comunale. Tali ambiti, localizzati in sinistra idrografica del fiume Greve e del torrente Vingone, sono distinti in:

- ambiti di reperimento di aree per interventi di regimazione idraulica individuati all’Amm./ne Comunale;
- ambiti di reperimento di aree per interventi di regimazione idraulica di competenza dell’Amm./ne Provinciale, d’intesa con il “Consorzio di bonifica delle colline del Chianti”.

2. Nelle more della realizzazione degli interventi di regimazione idraulica, nelle aree ricadenti in tali ambiti sono vietate:

- alterazioni alla morfologia dei terreni;
- realizzazione di consistenze edilizie di qualsiasi genere;
- installazione di manufatti stabili o precari di qualsivoglia tipologia, ivi comprese le serre.

Salvo diversa determinazione dell’autorità idraulica competente alla realizzazione degli interventi di regimazione, i divieti di cui sopra permangono fino ad avvenuto collaudo delle relative opere.

3. Le previsioni di cui al presente articolo sono da intendersi integrative e complementari agli interventi strutturali per la riduzione del rischio idraulico nel bacino dell’Arno, di cui all’art. 43 (Piano di Bacino dell’Arno - stralcio “*rischio idraulico*”).

#### Art. 45 - RETICOLO IDROGRAFICO SUPERFICIALE

1. Il reticolo idrografico superficiale é costituito da tutti i corsi d'acqua (o parti di essi) che interessano il territorio comunale, ancorché minori e/o a regime torrentizio, e si articola in:

- a) acque pubbliche;
- b) reticolo idrografico minore.

Nella tav. D 01 *"Carta delle opere di regimazione idraulica e del reticolo idrografico superficiale"* su base C.T.R. in scala 1:10.000 é rappresentato il reticolo idrografico cartografato nel vigente Piano di Bacino dell'Arno - stralcio *"assetto idrogeologico"* (PAI) e nel Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana. Con apposito segno grafico sono distinti il reticolo idrografico costituito da 'acque pubbliche' e il 'reticolo idrografico minore': tale distinzione ha valenza indicativa, e costituisce un riferimento orientativo nelle more dell'emanazione degli elenchi ufficiali delle acque pubbliche da parte delle competenti autorità.

2. Fermo restando quanto specificato all'ultimo capoverso del punto 1, la tav. D 01 identifica come 'acque pubbliche' i corsi d'acqua di interesse idraulico individuati dal vigente Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana), di seguito elencati:

- Fiume Arno
- Borro del Consolo
- Fosso Dogaia
- Fosso Dogaione
- Borro dell'Ermellino e Torrente Solatio
- Borro Faeta
- Fiume Greve
- Borro del Lago e di Ribuido
- Fosso del Masseto
- Torrente Pesa
- Fosso di Rialdoli
- Borro di Ritortolo
- Borro Soglia
- Fosso Stagno e Rigone
- Borro di Valle o Torrente Bacio
- Borro di Valimorta
- Torrente Vingone

Ogni adeguamento della tav. D 01 a sopravvenute disposizioni delle competenti autorità contenenti gli elenchi ufficiali delle acque pubbliche é effettuato con singola Deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

3. Si definisce 'reticolo idrografico minore' la rete idraulica diversa dai corsi d'acqua di cui al punto 2 ed avente i seguenti caratteri identificativi:

- individuazione catastale con doppia sponda e/o denominazione propria;
- impluvi con morfologia fluviale ben distinta, con varici laterali alluvionali e/o filari di alberature e/o opere di difesa di sponda (muri, rivestimenti).

Non fanno parte del 'reticolo idrografico minore' gli elementi del microreticolo campestre inteso come insieme delle sistemazioni idraulico-agrarie funzionali alle difese idrogeologiche del territorio - rappresentate come confini particellari privi di vegetazione riparia o costituenti capifossi di scoline campestri con funzione di esclusiva raccolta delle acque di impianti agricoli - e che siano prive dei caratteri identificativi sopra indicati. Gli elementi del microreticolo campestre non sono graficizzati nella tav. D 01.

4. Il reticolo idrografico superficiale di cui al presente articolo é tutelato ai fini idraulici, ecologici e paesaggistici. E' fatto pertanto divieto di deviare o coprire i corsi d'acqua, di interromperne o impedirne il deflusso superficiale e di impermeabilizzarne le sponde. E' vietato, in particolare, modificare le linee naturali di impluvio nelle zone collinari. Sono comunque consentiti interventi finalizzati al ripristino delle condizioni naturali di efficienza del sistema drenante naturale.

Non sono ammessi interventi comportanti manomissione o modifica degli alvei e delle sponde se non finalizzati alla regimazione o derivazione idraulica, al contenimento dell'erosione ed alla qualificazione biologica.

L'attraversamento dei corsi d'acqua con tratti di viabilità e/o infrastrutture di trasporto è consentito, per i tratti minimi indispensabili, solo a seguito di studi idraulici e morfologici estesi all'intero bacino o sottobacino interessato. Tali studi devono determinare la sezione idraulica adeguata a far defluire le portate di massima piena.

Gli interventi di regimazione e di sistemazione degli alvei e delle sponde sono attuati facendo ricorso, preferibilmente, ai metodi e ai materiali dell'ingegneria naturalistica.

5. Fermo restando quanto specificato all'ultimo capoverso del punto 1, per le 'acque pubbliche' di cui al punto 2 costituiscono ambito di assoluta protezione - oggetto di salvaguardia ai fini idraulici, ecologici e paesaggistici - l'alveo, le aree golenali, le sponde (o gli argini, ove presenti), nonché le aree comprese nelle due fasce di larghezza di ml 10 adiacenti al corso d'acqua, misurate a partire dal ciglio di sponda o dal piede esterno dell'argine.

Ferma restando la disciplina di tutela dettata dalle vigenti norme statali, all'interno dell'ambito di assoluta protezione, ivi comprese le due fasce di rispetto adiacenti al corso d'acqua, i terreni possono essere utilizzati solo per la ricostituzione di vegetazione ripariale, per usi agricoli non pregiudizievoli della regimazione idraulica, per le sistemazioni a verde ed a carattere ricreativo, per la realizzazione di attrezzature acquedottistiche. Sono comunque vietati:

- scavi, rinterri e alterazioni morfologiche del suolo in genere, anche connessi all'attività agricola, che modificano le sezioni trasversali dell'ambito, a meno che tali interventi non si rendano necessari per comprovate esigenze di riqualificazione idraulica e idrogeologica;
- la realizzazione di interventi di nuova edificazione e/o l'installazione di manufatti stabili o precari, ivi comprese le serre, con la sola eccezione dei manufatti per la regimazione idraulica e/o per gli attraversamenti o affiancamenti di infrastrutture pubbliche autorizzati dall'autorità idraulica competente;
- i pascoli, i depositi di materiali, le recinzioni e i muri di cinta, le discariche di qualsiasi tipo, le attività estrattive che non siano previste da interventi di sistemazione idraulica o di risanamento naturalistico e ambientale;
- limitatamente ai corsi d'acqua non arginati, i parcheggi per autoveicoli.

6. Sugli edifici esistenti legittimi ricadenti nelle fasce di rispetto di cui al punto 5 sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, a condizione che non comportino incremento di volume (V) e/o di superficie coperta (Sc).

7. Il 'reticolo idrografico minore' di cui al precedente punto 3 è oggetto di salvaguardia ai fini idraulici, ecologici e paesaggistici. Costituiscono ambito di protezione - oggetto di salvaguardia ai fini idraulici, ecologici e paesaggistici - l'alveo, le sponde, nonché le aree comprese nelle due fasce di larghezza di ml 10 adiacenti al corpo idrico, misurate a partire dal ciglio di sponda.

All'interno dell'ambito di protezione i terreni possono essere utilizzati solo per la ricostituzione di fasce di vegetazione ripariale, per usi agricoli non pregiudizievoli della regimazione idraulica, per le sistemazioni a verde ed a carattere ricreativo. E' ammessa la realizzazione di recinzioni semplicemente infisse al suolo solo per motivate necessità e comunque a distanza superiore a ml 4,00 dalla sponda, purché compatibili con il regime idraulico del corso d'acqua e previo assenso dell'autorità idraulica competente.

Sono consentiti interventi puntuali di modifica del reticolo, limitatamente alle aree di pianura, solo per comprovate esigenze tecnico-funzionali, quali la realizzazione di opere pubbliche, la modifica degli assetti culturali, il miglioramento degli accessi e simili. In tali casi sono previste opere equivalenti per il mantenimento del buon regime idrogeologico e deve essere comunque dimostrato, attraverso studi estesi a un congruo intorno territoriale, il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di efficienza idraulica esistenti.

Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico i P.A.P.M.A.A. di cui all'art. 140 ed i progetti degli interventi di sistemazione ambientale di cui all'art. 141, sono corredati da un idoneo elaborato rappresentante la regimazione e le canalizzazioni delle acque superficiali.

Sono fatte salve le previsioni riferite agli impianti per la distribuzione dei carburanti di cui all'art. 93 a condizione che all'interno delle fasce di rispetto del reticolo idrografico minore non sia prevista la

realizzazione di nuove costruzioni e/o l'installazione di manufatti stabili o precari in soprasuolo, né siano operate alterazioni morfologiche del suolo pregiudizievoli per la regimazione idraulica.

Dalle precedenti disposizioni sono esclusi gli elementi del microreticolo campestre (non rappresentati nella tav. D 01), per i quali spettano ai proprietari o altri soggetti aventi titolo la cura e l'onere degli interventi di manutenzione, di recupero funzionale e/o di miglioramento del deflusso.

8. Per tutto quanto non specificamente disposto nel presente articolo si fa diretto riferimento alle vigenti norme di settore ed alle specifiche competenze degli Enti preposti. Sono fatte salve in particolare eventuali rettifiche operate dall'Autorità idraulica competente sulle indicazioni cartografiche contenute nella tav. D 01.

9. Per la disciplina riferita alla vegetazione ripariale si fa diretto rinvio alle disposizioni di cui all'art. 81.



## CAPO II - PROTEZIONE E GOVERNO DELLA RISORSA IDRICA

### Art. 46 – PERICOLOSITA' IDROGEOLOGICA

1. Nella tav. D 02 “*Carta della pericolosità idrogeologica e della salvaguardia degli acquiferi*”, su base C.T.R. in scala 1:10.000, è riportata la suddivisione del territorio comunale in funzione della pericolosità idrogeologica - parametro teso a determinare la compatibilità delle trasformazioni del territorio con le caratteristiche medie degli acquiferi (vulnerabilità e potenzialità) - articolata nelle seguenti classi:

#### **Classe EE - Pericolosità idrogeologica molto elevata**

E' riferita agli acquiferi calcarei molto fratturati e agli acquiferi liberi in materiali alluvionali a granulometria grossolana, senza protezione, in cui la superficie di falda idrica è localmente al di sotto del livello di base dei fiumi vicini (rialimentazione indotta).

La classe comprende aree in cui è presente una falda idrica a modesta profondità, con un limitato spessore di terreno di copertura. Un eventuale sversamento di inquinante sulla superficie del terreno può raggiungere la falda in tempi anche molto brevi, senza possibilità di azione di degradazione da parte del materiale di copertura. Al basso grado di protezione delle falde si aggiunge la buona permeabilità degli acquiferi, seppur variabile, che favorisce la migrazione degli inquinanti in falda. L'elevata vulnerabilità intrinseca di questi acquiferi abbinata al frequente uso delle acque ai fini potabili (sia da parte di acquedotti pubblici che di privati proprietari dei pozzi), rende alto il rischio di inquinamento.

Nel territorio comunale non sono presenti aree con pericolosità idrogeologica molto elevata.

#### **Classe E - Pericolosità idrogeologica elevata**

E' riferita agli acquiferi contenuti nella unità idrogeologica AL (depositi fluviali di pianura) caratterizzati da vulnerabilità elevata derivante da permeabilità elevata e tipologia di falda libera e potenzialità media.

Tali depositi presentano granulometria media (sabbie limose e ghiaie, limi sabbiosi) e alta vulnerabilità. Un eventuale inquinante può arrivare facilmente alla rete idrica sotterranea ed inquinare sorgenti e pozzi anche in zone non vicine.

#### **Classe M - Pericolosità idrogeologica media**

E' riferita agli acquiferi contenuti nelle unità idrogeologiche carbonatiche (CM con carsificazione limitata), arenacee (AR), sabbie e ghiaie con limo (SG), flysch argillitico-calcarei (AG); le falde contenute in tali acquiferi non superficiali sono confinate o semiconfinate, caratterizzate da vulnerabilità bassa o molto bassa e da potenzialità medio-bassa.

Un inquinante consistente è pertanto suscettibile di raggiungere la rete idrica sotterranea ed inquinare le sorgenti alimentate in un intervallo di tempo utile ad attenuare gli effetti.

#### **Classe B - Pericolosità idrogeologica bassa**

E' riferita alle unità idrogeologiche DT (coperture detritiche) e AA (complesso impermeabile) non contenenti acquiferi di interesse. Tuttavia un inquinante sparso in superficie (di origine civile e/o agricola) può essere idroveicolato con il ruscellamento verso terreni infiltrabili.

#### 2. Nelle aree in **Classe E**:

- a tutela delle opere di captazione ad uso acquedottistico si applicano le disposizioni di salvaguardia di cui all'art. 47;
- nelle fasi di cantiere degli interventi da eseguirsi nelle aree TR di trasformazione ed RQ riqualificazione di cui agli artt. 3 e 4 delle presenti norme sono adottate tutte le misure necessarie a prevenire infiltrazioni inquinanti sulla base di un apposito documento di sicurezza che tenga conto delle caratteristiche dell'acquifero e delle eventuali interferenze con la falda derivanti dai lavori.

#### 3. Nelle aree in **Classe M**:

- per gli interventi urbanistico-edilizi da eseguirsi nelle aree collinari è prescritta l'adozione di idonei sistemi di trattamento dei reflui;

- per gli interventi urbanistico-edilizi ricadenti entro il raggio di ml 200 da sorgenti e/o pozzi ad uso potabile il progetto deve dare dimostrazione dell'assenza di interferenze idrogeologiche qualitative.

4. Nelle aree in **Classe B**:

- è facoltà dei competenti uffici comunali di dettare limitazioni e/o prescrizioni per gli interventi e le attività comportanti spargimento di sostanze chimiche e/o scarico di reflui nelle situazioni di maggiore vulnerabilità (aree prossime a sorgenti e/o corsi d'acqua con scorrimento non stagionale).

5. Per lo smaltimento dei reflui domestici o assimilabili nelle zone non servite da pubblica fognatura si fa diretto rinvio al Regolamento Edilizio (*"Norme igienico-sanitarie per gli interventi urbanistico-edilizi"*).

**Art. 47 - SALVAGUARDIA DEI PUNTI DI CAPTAZIONE AD USO ACQUEDOTTISTICO**

1. Nella tav. D 02 “*Carta della pericolosità idrogeologica e della salvaguardia degli acquiferi*”, su base C.T.R. in scala 1:10.000, sono individuati con apposito segno grafico i principali punti di captazione ad uso acquedottistico presenti sul territorio comunale. Con riferimento alle vigenti norme sulla tutela delle acque dall'inquinamento, ed al fine di mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque destinate al consumo umano, erogate mediante impianto di acquedotto, nonché per la tutela dello stato di salute delle risorse, sono altresì individuate - con criterio geometrico - le seguenti aree di salvaguardia dei citati punti di captazione:

- zone di tutela assoluta: aree di raggio pari a ml 10, immediatamente circostanti i punti di captazione o derivazione;
- zone di rispetto: includono le zone di tutela assoluta, ed in assenza della individuazione da parte della Regione sono costituite dalle aree di raggio pari a ml 200 intorno ai punti di captazione o derivazione.

A seguito dell'emanazione di specifiche indicazioni regionali, la tav. D 02 è inoltre suscettibile di essere integrata ed aggiornata con l'individuazione delle:

- zone di protezione: tutelano i bacini imbriferi e le aree di ricarica delle falde superficiali e profonde per assicurare la buona qualità delle acque (anche di quelle non ancora utilizzate per l'uso umano) e la protezione del patrimonio idrico. Vi ricadono le seguenti aree, da individuarsi sulla base di specifiche indicazioni regionali:
  - a) aree di ricarica della falda
  - b) emergenze naturali ed artificiali della falda
  - c) zone di riserva

2. Le “zone di tutela assoluta” devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio. A tale scopo devono pertanto essere recintate, provviste di canalizzazioni per le acque meteoriche, protette da esondazioni di corpi idrici limitrofi.

3. Le “zone di rispetto” dei punti di captazione ad uso acquedottistico sono sottoposte a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata. All'interno di esse vengono in generale considerate come fattori potenziali di rischio, e pertanto vietate, le seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di un apposito piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi, ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg/ha di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Per tali insediamenti ed attività, se preesistenti - ad eccezione delle aree cimiteriali - sono adottate misure per il loro allontanamento. In ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza.

4. Le “zone di protezione” (comprendenti eventuali aree di ricarica della falda, emergenze naturali ed artificiali della falda, e zone di riserva) sono individuate dall'Amm./ne Comunale, in applicazione delle

vigenti disposizioni di legge, a seguito della emanazione delle specifiche indicazioni regionali di cui al punto 1. In tale circostanza l'Amm./ne Comunale provvede ad integrare ed aggiornare la tav. D 02, i contenuti del presente articolo, nonché - ove necessario - altri elaborati del presente Regolamento Urbanistico.

Nelle zone di protezione possono essere adottate misure relative alla destinazione del territorio interessato, nonché limitazioni e prescrizioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici.

**Art. 48 - APPROVVIGIONAMENTO IDRICO AUTONOMO**

1. La disciplina relativa all'approvvigionamento idrico autonomo, di cui al presente articolo, è essenzialmente finalizzata a prevenire i rischi di inquinamento delle falde idriche nonché a controllare e limitare le criticità correlate al loro sovrasfruttamento, ovvero:

- i fenomeni di subsidenza;
- l'impoverimento progressivo della risorsa.

A tal fine le opere di captazione delle acque sotterranee per uso privato tengono conto della suddivisione del territorio comunale in classi di disponibilità idrica sotterranea operata dal Piano di Bacino dell'Arno - stralcio "*bilancio idrico*", riportata con apposito segno grafico alla tav. D 02 "*Carta della pericolosità idrogeologica*" su base C.T.R. in scala 1:10.000.

Le classi di disponibilità idrica sotterranea e le disposizioni e/o prescrizioni ad esse correlate sono di seguito specificate:

- a) Aree D1: aree ad elevata disponibilità, in cui la ricarica media è superiore ai prelievi in atto. Corrispondono alla parte della pianura di Scandicci più prossima al fiume Arno. In tali aree le concessioni ed autorizzazioni sono rilasciate nel rispetto dei dati di bilancio dell'acquifero;
- b) Aree D2: aree con disponibilità prossima alla capacità di ricarica, in cui la ricarica media è congruente con i prelievi in atto. Corrispondono alla parte della pianura di Scandicci più prossima alle colline. In tali aree le concessioni ed autorizzazioni sono rilasciate nel rispetto dei dati di bilancio dell'acquifero;
- c) Aree D3: aree con disponibilità inferiore alla capacità di ricarica. Sono individuate in località Cerbaia. In tali aree possono essere rilasciate concessioni ad uso idropotabile a condizione che ne sia dimostrata la sostenibilità;
- d) Aree D4: aree con disponibilità molto inferiore alla capacità di ricarica. Corrispondono alle aree di intenso prelievo dei campi-pozzi acquedottistici della Marzoppina (Viale A. Moro) e lungo il torrente Pesa. In tali aree sono vietati nuovi prelievi ad eccezione di concessioni ad uso idropotabile comunque limitate e condizionate.

2. Ferme restando le competenze in materia di approvvigionamento idrico autonomo attribuite a soggetti diversi dall'Amm./ne Comunale, chiunque intenda realizzare opere di captazione delle acque sotterranee (pozzi, captazione da sorgenti, scavi di qualsiasi natura e dimensione in grado di raggiungere falde idriche sotterranee), da destinare a qualsiasi uso, è tenuto ad inviare contestualmente copia dell'istanza di autorizzazione, completa di tutti gli elaborati tecnici, anche all'Amm./ne Comunale.

3. E' facoltà degli uffici comunali competenti - svolti gli accertamenti di carattere urbanistico, idrogeologico, ambientale e igienico-sanitario - di esprimere alla Provincia e/o agli altri soggetti competenti motivato dissenso al rilascio dell'autorizzazione, o di impartire specifiche prescrizioni in merito.

4. L'esecuzione delle opere di captazione è subordinata all'esame dello stato della risorsa idrica sotterranea nell'area d'interesse e in un suo intorno significativo. A tal fine:

- è effettuata la valutazione della geometria degli acquiferi, delle loro potenzialità e caratteristiche;
- è verificata la classe di disponibilità idrica sotterranea dell'area di intervento sulla base della suddivisione di cui al precedente punto 1;
- è verificata la sussistenza di eventuali interferenze con le zone di rispetto e di salvaguardia di cui all'art. 47;
- sono individuate e descritte le attività potenzialmente inquinanti in un intorno significativo dell'area in cui è prevista la captazione, specificando la presenza di abitazioni, cave, concimaie, attività zootecniche, discariche, corsi d'acqua, altre opere di captazione etc. - come prescritto dalle vigenti disposizioni statali e comunitarie in materia di tutela delle acque dall'inquinamento - oltre alle modalità di conduzione delle pratiche agricole eventualmente presenti;
- è definita la corretta misura dell'intensità dello sfruttamento, tenuto conto della vulnerabilità dell'acquifero e di eventuali problematiche connesse a fenomeni di subsidenza dei terreni, legati al sovrasfruttamento di acquiferi confinati.

La documentazione tecnica fornisce altresì indicazioni sulla natura e tipologia dei residui di perforazione, nonché sulla loro modalità di smaltimento e/o di reimpiego.

5. E' vietata la captazione simultanea con la stessa opera da più acquiferi non comunicanti fra loro. Gli attraversamenti tra più acquiferi devono essere sigillati con materiali idonei. In caso di captazione da un acquifero multistrato la struttura del medesimo deve essere documentata negli allegati tecnici presentati.

6. Alla luce dei criteri e delle prescrizioni di cui ai precedenti punti 4 e 5, la realizzazione dei pozzi deve essere condotta a regola d'arte, usando tutti gli accorgimenti atti ad evitare l'inquinamento di tutti gli acquiferi intercettati, non solo di quello sfruttato, e tenendo conto altresì degli impatti ambientali della perforazione (sversamento di fanghi, emissioni sonore, etc.).

7. Ad avvenuta esecuzione della captazione deve essere redatta, da parte del Direttore dei Lavori, una relazione tecnica finale contenente indicazioni sul profilo litostratigrafico dei terreni attraversati con la perforazione, sulla geometria degli acquiferi incontrati, sulle tecniche di perforazione e di completamento dell'opera di captazione, nonché i risultati di una prova di emungimento a gradini di portata (SDT), con ricostruzione del grafico tempi-abbassamenti e della curva della capacità specifica, e con determinazione dei valori di portata critica e di regime. Per pozzi ad uso diverso dal domestico, a seguito di una prova di emungimento a portata costante, devono essere ricavate le caratteristiche idrodinamiche dell'acquifero (T, S, K).

8. Ad avvenuta esecuzione delle prove di emungimento, copia della comunicazione di fine lavori, comprensiva della relazione tecnica finale di cui al punto 7, è trasmessa, oltre che alla Provincia - e/o agli altri soggetti competenti - anche all'Amm.ne Comunale, entro il termine 30 giorni dall'ultimazione dei lavori.

9. Gli uffici comunali competenti possono eseguire in qualsiasi momento controlli sull'area di intervento e/o sulle opere realizzate.

10. Gli interventi di nuova edificazione che si avvalgono di approvvigionamento idrico autonomo devono essere accompagnati da specifica relazione tecnica riguardante le modalità di approvvigionamento e riutilizzo delle acque, privilegiando la restituzione delle acque non contaminate al reticolo idraulico naturale. I prelievi dal sottosuolo - ivi compresi quelli finalizzati all'approvvigionamento di complessi residenziali e turistico-ricettivi - devono essere comprovati da adeguati studi di compatibilità con le risorse degli acquiferi tutelati per gli usi pubblici, di cui all'art. 47 delle presenti norme, escludendo le sole utenze singole per uso domestico/idropotabile.

11. I Piani Attuativi di cui all'art. 20, i Progetti Unitari di cui all'art. 21, nonché i P.A.P.M.A.A. con valore di Piano Attuativo di cui all'art. 140, punto 3, devono definire le modalità atte a razionalizzare l'uso delle acque - potabili e per uso irriguo - attraverso corrette modalità di captazione e/o di uso dei pozzi e delle sorgenti, come prescritto dalle norme vigenti e fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo. Salvo motivate eccezioni deve essere prevista la realizzazione di reti idriche duali, anche attraverso la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche.

I Piani Attuativi e i Progetti Unitari riferiti alla realizzazione di nuovi insediamenti prevedono - ove possibile - l'approvvigionamento autonomo (anche parziale) per gli usi non potabili, purché compatibile con la tutela della risorsa idrica.

**Art. 49 - OSSERVATORIO COMUNALE PER IL GOVERNO DELLA RISORSA IDRICA**

1. Mediante apposita disciplina regolamentare - eventualmente ricompresa nel Regolamento Edilizio come sezione tematica - l'Amm./ne Comunale provvede a definire i procedimenti e gli adempimenti riferiti alle disposizioni in materia di approvvigionamento idrico autonomo, di cui all'art. 48, nonché, nel dovuto coordinamento con le autorità competenti in materia, all'attivazione di un osservatorio comunale permanente finalizzato ad una efficace azione di governo della risorsa idrica.
  
2. L'osservatorio provvede ad approfondire e dettagliare gli elementi conoscitivi contenuti negli elaborati del Piano Strutturale anche attraverso campagne stagionali e periodiche di raccolta dati per la ricostruzione della geometria dei principali acquiferi, con particolare riferimento alle aree di pianura a più alta densità di urbanizzazione. Sulla base dei dati raccolti - nonché con riferimento all'attività ordinaria di controllo dell'approvvigionamento idrico autonomo, condotta in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 48 - l'osservatorio provvede a redigere carte tematiche che attraverso l'interpretazione della morfologia delle superfici piezometriche consentano di individuare tempestivamente l'insorgere di criticità localizzate.
  
3. L'attività dell'osservatorio è integrata da controlli incrociati atti a verificare la corrispondenza tra i pompaggi effettivi e gli emungimenti dichiarati in fase di richiesta dell'autorizzazione alla ricerca o della concessione per lo sfruttamento della risorsa idrica.

## CAPO III - PERICOLOSITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA

### Art. 50 - PERICOLOSITÀ GEOLOGICA / CLASSIFICAZIONE AI SENSI DELLE VIGENTI DISPOSIZIONI REGIONALI

1. Nella tav. D 03 *"Carta della pericolosità geologica"*, su base C.T.R. in scala 1:10.000, è contenuta la suddivisione del territorio comunale secondo le situazioni di pericolosità geologica definite dalle vigenti disposizioni regionali in materia di indagini geologiche di supporto alla pianificazione territoriale e urbanistica - di seguito riportate - tenuto conto delle disposizioni del Piano di Bacino dell'Arno - stralcio *"assetto idrogeologico"* (P.A.I.), come da adeguamento ex art. 32 delle Norme di Attuazione del P.A.I. medesimo (tav. Fi 7 del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale).

Le disposizioni di cui al presente articolo concorrono alla disciplina delle aree con pericolosità geologica unitamente alle disposizioni di cui all'art. 51.

La tipologia e il dimensionamento delle indagini geologiche e idrauliche da eseguirsi nelle aree riconducibili alle situazioni di pericolosità geologica di seguito definite - in relazione ai diversi interventi urbanistico-edilizi e/o di trasformazione territoriale previsti - sono disciplinati dalle vigenti norme statali e regionali in materia, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.

#### Pericolosità geologica bassa (G.1)

Sono in situazione di pericolosità geologica bassa le aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche e giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica bassa possono non essere dettate condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

#### Pericolosità geologica media (G.2)

Sono in situazione di pericolosità geologica media:

- a) le aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente);
- b) le aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto;
- c) i corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%.

#### Pericolosità geologica elevata (G.3)

Sono in situazione di pericolosità geologica elevata:

- a) le aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti;
- b) le aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico;
- c) le aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza;
- d) le aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche;
- e) i corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25%.

#### Pericolosità geologica molto elevata (G.4)

Sono in situazione di pericolosità geologica molto elevata:

- a) le aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza;
- b) le aree interessate da soliflussi.

2. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica media (G.2) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi in fase di predisposizione del progetto dell'intervento urbanistico-edilizio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi



geomorfologici presenti nell'area.

Gli interventi di trasformazione territoriale diversi dall'ingegneria civile (ad es.: sistemazioni idraulico-agrarie e/o forestali) devono essere comunque mirati alla conservazione e alla difesa del suolo, con particolare riguardo alla protezione dall'erosione. A tale scopo devono essere adottate opportune tecniche di gestione delle colture e devono essere limitate le possibilità di innesco dei processi di erosione incanalata. Fermi restando i limiti e le prescrizioni di cui alle vigenti norme regolamentari regionali in materia forestale, tali interventi sono consentiti a condizione che:

- gli scavi e/o i riporti abbiano caratteristiche tali da non alterare le condizioni di stabilità dei luoghi e delle opere o infrastrutture circostanti, sia in fase di esecuzione dei lavori che in fase di esercizio;
- gli interventi comprendano specifici accorgimenti atti a regolare i deflussi delle acque superficiali, siano esse meteoriche o di versante, sia in fase di realizzazione che in fase di esercizio;
- gli interventi siano correttamente inseriti nel contesto morfologico.

3. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica elevata (G.3) è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

- a) la realizzazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;
- b) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da:
  - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
  - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni;
  - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- c) in presenza di interventi di messa in sicurezza sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, devono essere certificati;
- e) possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo o atto abilitativo all'attività edilizia;
- f) fermi restando i limiti e le prescrizioni di cui alle vigenti norme regolamentari regionali in materia forestale, gli interventi di trasformazione territoriale diversi dall'ingegneria civile (ad es.: sistemazioni idraulico-agrarie e/o forestali) devono essere volti, oltre che alla conservazione del suolo e al contenimento dei processi erosivi eventualmente attivi lungo i versanti, al miglioramento delle eventuali situazioni di degrado e/o di dissesto esistenti e al miglioramento delle condizioni di stabilità. Sbancamenti e riporti possono essere consentiti (di norma per altezze e spessori inferiori a ml 2,50) in aree nelle quali, a intervento ultimato, possa essere dimostrata l'assenza di condizioni di instabilità. Anche in questo caso, tuttavia, deve essere posta particolare cura alla regimazione delle acque superficiali, siano esse meteoriche o di versante.

4. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata (G.4) è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

- a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;
- b) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da:
  - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
  - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
  - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;

- c) in presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d) l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza devono essere certificati;
- e) relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo o atto abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri:
  - previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento;
  - installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.
- f) le trasformazioni morfologiche e idrauliche sono consentite solo a seguito di specifici progetti di bonifica, redatti sulla base di approfondite indagini geologiche, che dimostrino il superamento delle condizioni di pericolosità ad opera realizzata. I progetti di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi sono subordinati al parere dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno sulla coerenza degli interventi di messa in sicurezza previsti con il Piano di Bacino, anche rispetto alla più complessa organizzazione degli interventi di messa in sicurezza delle aree a rischio adiacenti;
- g) non sono comunque consentiti i disboscamenti, gli accumuli di materiale di qualsivoglia natura, gli sbancamenti di qualsiasi entità. Sono viceversa consentite le sistemazioni a verde prive di infrastrutture e la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, a condizione che siano prioritariamente raggiunte le condizioni di stabilità.

## **Art. 51 - PIANO DI BACINO / AREE CON PERICOLOSITA' DA PROCESSI GEOMORFOLOGICI DI VERSANTE E DA FRANA**

1. Nella tav. Fi 7 del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, su base C.T.R. in scala 1:10.000, è contenuta la suddivisione del territorio comunale secondo le situazioni di pericolosità geologica individuate dal vigente Piano di Bacino dell'Arno - stralcio "assetto idrogeologico" (P.A.I.) - di seguito riportate - come da adeguamento ex art. 32 delle Norme di Attuazione del P.A.I. medesimo.

Le disposizioni di cui al presente articolo concorrono alla disciplina delle aree con pericolosità geologica unitamente alle disposizioni di cui all'art. 50.

La tipologia e il dimensionamento delle indagini geologiche e idrauliche da eseguirsi nelle aree riconducibili alle situazioni di pericolosità geologica di seguito definite - in relazione ai diversi interventi urbanistico-edilizi e/o di trasformazione territoriale previsti - sono in ogni caso disciplinati dalle vigenti norme statali in materia, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.

### **(P.F.1) Aree con pericolosità moderata da processi geomorfologici di versante**

Sono in situazione di pericolosità moderata da processi geomorfologici di versante le aree apparentemente stabili ed interessate da litologie con caratteri favorevoli alla stabilità dei versanti che, talora, possono essere causa di rischio reale o potenziale moderato.

### **(P.F.2) Aree con pericolosità media da processi geomorfologici di versante e da frana**

Sono in situazione di pericolosità media da processi geomorfologici di versante e da frana le aree apparentemente stabili interessate da litologie con caratteri intrinsecamente sfavorevoli alla stabilità dei versanti o con pericolosità indotta da fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o artificialmente) causa di rischio medio.

### **(P.F.3) Aree con pericolosità elevata da processi geomorfologici di versante e da frana**

Sono in situazione di pericolosità elevata da processi geomorfologici di versante e da frana le aree interessate da fenomeni di dissesto attivi o quiescenti e da condizioni geomorfologiche marcatamente sfavorevoli in cui si riscontra una pericolosità indotta da fenomeni franosi attivi o da fenomeni franosi inattivi che presentano segni di potenziale instabilità (frane quiescenti) causa potenziale di rischio elevato.

### **(P.F.4) Aree con pericolosità molto elevata da frana**

Sono in situazione di pericolosità molto elevata da frana le aree in cui si riscontra una pericolosità indotta da fenomeni franosi attivi che siano anche causa di rischio molto elevato.

2. I manufatti lambiti e/o attraversati dal limite di aree a differente livello di pericolosità si intendono ricompresi nell'area interessata dalle prescrizioni più restrittive.

3. Costituisce obiettivo primario del Piano di Bacino dell'Arno - stralcio "assetto idrogeologico" (P.A.I.):

a) nelle aree P.F.3 e P.F.4, come sopra individuate, il raggiungimento di condizioni di stabilità tese a preservare le porzioni dell'area in frana interessate dal tessuto insediativo esistente, a condizione che non vengano aggravate le condizioni di stabilità delle aree contermini e non venga compromessa la possibilità di realizzare il consolidamento dell'intera porzione in frana.

Sono altresì perseguiti i seguenti obiettivi:

b) nelle aree P.F.3 e P.F.4, come sopra individuate, il raggiungimento delle condizioni di stabilità, qualora ciò concorra al conseguimento di maggiori condizioni di sicurezza idrogeologica del territorio contermini interessato da tessuto insediativo;

c) nelle aree P.F.1 e P.F.2, come sopra individuate, il non aggravamento delle condizioni esistenti e l'integrazione del livello di sicurezza delle popolazioni, mediante coordinamento con le previsioni e programmazioni contenute nel Piano di protezione civile di livello comunale o sovracomunale.

4. Nelle aree P.F.1 è consentita ogni tipologia di intervento prevista dal Regolamento Urbanistico senza particolari limitazioni.

5. Nelle aree P.F.2 è consentita ogni tipologia di intervento prevista dal Regolamento Urbanistico purché l'intervento garantisca la sicurezza, non determini condizioni di instabilità e non modifichi negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici nell'area e nella zona potenzialmente interessata dall'opera e dalle sue pertinenze.

6. Nelle aree P.F.3 sono consentiti:

- a) gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti - esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, al rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari - nonché la realizzazione di manufatti non costituenti volume (V), purché i relativi progetti siano corredati da un adeguato studio geotecnico, secondo le indicazioni di cui al successivo art. 55, da cui risulti la compatibilità dell'intervento con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area;
- b) gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, le addizioni volumetriche (come definite dall'art. 28 delle presenti norme), nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui al successivo punto 7, lett. f), a condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area. Nel caso di frane quiescenti, qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza siano elemento strutturale sostanziale dell'intervento proposto, è ammessa la contestualità;
- c) gli interventi di cui al successivo punto 7, con le modalità ivi previste.

7. Nelle aree P.F.4, per le finalità di cui al Piano di Bacino - stralcio "*assetto idrogeologico*", sono consentiti, purché nel rispetto del buon regime delle acque:

- a) gli interventi di consolidamento, sistemazione e mitigazione dei fenomeni franosi, nonché interventi atti a indagare e monitorare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità degli interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati;
- b) gli interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- c) gli interventi di ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento;
- d) gli interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, così come definiti dalle vigenti leggi statali e regionali in materia;
- e) gli adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti, relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di costruzioni in zone sismiche, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
- f) gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti dalle vigenti leggi regionali in materia, che non comportino aumenti di superficie coperta (Sc) o di volume (V), né incremento del carico urbanistico, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;
- g) gli interventi sugli edifici esistenti - finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità - che non comportino aumenti di superficie coperta (Sc) o di volume (V), né incremento del carico urbanistico.
- h) i nuovi interventi relativi a opere pubbliche o di interesse pubblico, non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente realizzate le opere funzionali al consolidamento e alla bonifica del movimento franoso, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità di tali interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati.

Per la definizione di "*incremento del carico urbanistico*" si rinvia a quanto specificato all'art. 11, paragrafo 1, punto 1.2, lett. a), delle presenti norme.

Nelle aree P.F.4 non sono consentiti:

- gli interventi di nuova edificazione e gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, diversi da quelli di cui alla lett. h);
- gli altri interventi eccedenti le fattispecie sopra elencate.

8. Nelle aree a pericolosità geomorfologica l'attività estrattiva è consentita, nel rispetto di quanto previsto dai vigenti Piani regionali per le attività estrattive e dal Piano di Bacino - stralcio "*attività estrattive (fabbisogno materiali litoidi e cave)*", a condizione che non si determini un aumento della pericolosità delle aree interessate. Fermo quanto stabilito dal Piano di Bacino - stralcio "*attività estrattive (fabbisogno materiali litoidi e cave)*", nelle aree P.F.2, P.F.3 e P.F.4 l'Autorità di Bacino esprime un parere sulla compatibilità dell'attività estrattiva con gli interventi di messa in sicurezza previsti dal Piano di Bacino - stralcio "*assetto idrogeologico*" (P.A.I.).

## Art. 52 -AREE CON PERICOLOSITA' IDRAULICA / CLASSIFICAZIONE AI SENSI DELLE VIGENTI DISPOSIZIONI REGIONALI

1. Nella tav. D 04 "*Carta della pericolosità idraulica*", su base C.T.R. in scala 1:10.000, è contenuta la suddivisione del territorio comunale secondo le situazioni di pericolosità idraulica definite dalle misure di salvaguardia relative alla difesa del suolo dettate dalle vigenti disposizioni regionali - di seguito riportate - tenuto conto delle disposizioni del Piano di Bacino dell'Arno - stralcio "*assetto idrogeologico*" (P.A.I.), come da adeguamento ex art. 32 delle Norme di Attuazione del P.A.I. medesimo (tav. Fi 7 del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale).

Le disposizioni di cui al presente articolo concorrono alla disciplina delle aree con pericolosità idraulica unitamente alle disposizioni di cui all'art. 53. Per le porzioni di territorio nelle quali si riscontri una differente attribuzione di pericolosità (divergenza tra la pericolosità attribuita ai sensi delle disposizioni regionali di cui al presente articolo e quella attribuita dal Piano di Bacino di cui all'art. 53) si applicano le disposizioni più restrittive.

La tipologia e il dimensionamento delle indagini geologiche e idrauliche da eseguirsi nelle aree riconducibili alle situazioni di pericolosità idraulica di seguito definite - in relazione ai diversi interventi urbanistico-edilizi e/o di trasformazione territoriale previsti - sono disciplinati dalle vigenti norme statali in materia, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.

### Pericolosità idraulica bassa (I.1)

Sono in situazione di pericolosità idraulica bassa le aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a ml 2,00 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica bassa non è necessario indicare specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

### Pericolosità idraulica media (I.2)

Sono in situazione di pericolosità idraulica media le aree interessate da allagamenti per eventi con tempo di ritorno (Tr) compreso tra 200 e 500 anni ( $200 < Tr \leq 500$  anni)

Fuori dalle porzioni delle unità territoriali organiche elementari (UTOE) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità media (I.2) le aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a ml 2,00 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

Le aree in situazione di pericolosità idraulica media (I.2) corrispondono alle "aree con pericolosità idraulica moderata e aree di ristagno" (P.I.1) del vigente Piano di Bacino dell'Arno - stralcio "*assetto idrogeologico*" (P.A.I.).

### Pericolosità idraulica elevata (I.3)

Sono in situazione di pericolosità idraulica elevata le aree interessate da allagamenti per eventi con tempo di ritorno (Tr) compreso tra 30 e 200 anni ( $30 < Tr \leq 200$  anni).

Fuori dalle porzioni delle unità territoriali organiche elementari (UTOE) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità elevata (I.3) le aree di fondovalle per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono morfologicamente in condizione sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a ml 2,00 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Le aree in situazione di pericolosità idraulica elevata (I.3) corrispondono all'insieme delle "aree con pericolosità idraulica media e aree di ristagno" (P.I.2) e delle "aree con pericolosità idraulica elevata" (P.I.3) del vigente Piano di Bacino dell'Arno - stralcio "assetto idrogeologico" (P.A.I.).

#### **Pericolosità idraulica molto elevata (I.4)**

Sono in situazione di pericolosità idraulica molto elevata le aree interessate da allagamenti per eventi con tempo di ritorno (Tr) pari o inferiore a 30 anni ( $Tr \leq 30$  anni)

Fuori dalle porzioni delle unità territoriali organiche elementari (UTOE) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, in presenza di aree non riconducibili agli ambiti di applicazione degli atti di pianificazione di bacino e in assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità molto elevata (I.4) le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrono contestualmente le seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a ml 2,00 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Le aree in situazione di pericolosità idraulica molto elevata (I.4) corrispondono alle "aree con pericolosità idraulica molto elevata" (P.I.4) del vigente Piano di Bacino dell'Arno - stralcio "assetto idrogeologico" (P.A.I.).

2. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media (I.2) per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture non sono di norma dettate dal presente Regolamento Urbanistico condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico, salvo specifiche prescrizioni contenute nelle singole 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme, volte a garantire i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste e/o ad individuare gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno (Tr) superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravamenti di pericolosità in altre aree.

3. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica elevata (I.3) sono da rispettare i seguenti criteri:

- a) è da consentire la realizzazione di brevi tratti di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a ml 200, assicurandone comunque la trasparenza idraulica e il non aumento del rischio nelle aree contermini;
- b) relativamente agli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno (Tr) di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, etc.), nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, fatto salvo quanto specificato alla lett. j);
  - sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento della pericolosità in altre aree;
- c) della sussistenza delle condizioni di cui alla lett. b) deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia;
- d) fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità;
- e) fuori dalle aree edificate sono da consentire gli aumenti di superficie coperta (Sc) inferiori a mq 50 per edificio, previa messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno (Tr) di 200 anni conseguita tramite sistemi di autosicurezza;
- f) deve essere garantita la gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e di tutte le funzioni connesse, tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno (Tr) di 200 anni;
- g) devono essere comunque vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per la realizzazione di attraversamenti per ragioni di tutela igienico-sanitaria e comunque a seguito di parere favorevole dell'autorità idraulica competente;

- h) possono essere previsti ulteriori interventi, diversi da quelli indicati nelle precedenti lettere dalla a) alla g), per i quali sia dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità;
- i) all'interno del perimetro dei centri abitati individuato dal Regolamento Urbanistico - corrispondente alle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme - non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete (quali sedi viarie, fognature e sottoservizi in genere) purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;
- j) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture, compresi i parcheggi con dimensioni superiori a mq 500 e/o i parcheggi in fregio ai corsi d'acqua, per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno (Tr) di 200 anni. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni inferiori a mq 500 e/o i parcheggi a raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge;
- k) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. Ai fini dell'incremento del livello di rischio, laddove non siano attuabili interventi strutturali di messa in sicurezza, possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a mc 200 in caso di bacino sotteso dalla previsione di dimensioni fino ad 1 kmq, volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a mc 500 in caso di bacino sotteso di dimensioni comprese tra 1 e 10 kmq, o volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a mc 1.000 in caso di bacino sotteso di dimensioni superiori a 10 kmq;
- l) in caso di nuove previsioni che, singolarmente o complessivamente comportino la sottrazione di estese aree alla dinamica delle acque di esondazione o ristagno non possono essere realizzati interventi di semplice compensazione volumetrica ma sono realizzati interventi strutturali sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio. In presenza di progetti definitivi, approvati e finanziati, delle opere di messa in sicurezza strutturali possono essere attivate forme di gestione del rischio residuo, ad esempio mediante la predisposizione di piani di protezione civile comunali;
- m) per gli ampliamenti di superficie coperta (Sc) per volumi tecnici di estensione inferiore a mq 50 per edificio non sono necessari interventi di messa in sicurezza.

4. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata (I.4) è consentita esclusivamente la realizzazione di infrastrutture di tipo lineare non diversamente localizzabili, a condizione che sia garantita la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per tempo di ritorno duecentennale (Tr=200), senza aggravare la pericolosità idraulica a monte e a valle.

Sugli immobili ricadenti nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata (I.4), nelle more della messa in sicurezza delle aree interessate, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la demolizione senza ricostruzione di edifici e manufatti esistenti. Nel rispetto delle limitazioni e prescrizioni di cui ai successivi punti 5 e 6 sono altresì consentiti:

- a) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche, come definiti dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio;
- b) gli interventi di restauro e risanamento conservativo;
- c) i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree, anche in assenza di opere edilizie;
- d) gli interventi di ristrutturazione edilizia, nei limiti consentiti dal Regolamento Urbanistico;
- e) gli interventi di addizione volumetrica, come definiti dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, nei limiti consentiti dal Regolamento Urbanistico.

5. Gli interventi di cui al punto 4 non possono determinare:

- creazione di nuove unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale o che comunque consenta il pernottamento o incremento del numero delle unità medesime;
- aumento della superficie coperta dell'edificio oggetto di intervento.

Per gli interventi di cui al punto 4 il progettista assevera:



- l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza;
- che l'intervento non determina aumento dei rischi e delle pericolosità a monte e a valle.

6. Nelle aree di cui al punto 4 gli interventi comportanti modellazioni del terreno non costituenti attività edilizia libera ai sensi delle vigenti norme statali e regionali, ovvero realizzazione di recinzioni o muri di cinta, sono consentiti solo laddove non si determini aumento del livello di pericolosità in altre aree. Al riguardo il progettista produce apposita asseverazione.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata (I.4) è necessario inoltre rispettare i seguenti criteri:

- a) relativamente agli interventi di addizione volumetrica che siano previsti all'interno delle aree edificate, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno (Tr) di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza (porte o finestre a tenuta stagna, parti a comune, locali accessori e/o vani tecnici isolati idraulicamente, etc.), nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericolo per le persone e i beni, fatto salvo quanto specificato alla successiva lett. f);
  - sia dimostrato che gli interventi non determinano aumento della pericolosità in altre aree;
- b) della sussistenza delle condizioni di cui alla lett. a) deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia;
- c) fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità;
- d) fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai punti 4, 5 e 6, deve essere garantita la gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e di tutte le funzioni connesse, tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno (Tr) di 200 anni;
- e) devono essere comunque vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per la realizzazione di attraversamenti per ragioni di tutela igienico-sanitaria e comunque a seguito di parere favorevole dell'autorità idraulica competente;
- f) nei limiti di intervento stabiliti al punto 4, 5 e 6, sono da consentire i parcheggi a raso, ivi compresi quelli collocati nelle aree di pertinenza degli edifici privati, purché sia assicurata la contestuale messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno (Tr) di 30 anni, assicurando comunque che non si determini aumento della pericolosità in altre aree. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni superiori a mq 500 e/o i parcheggi a raso in fregio ai corsi d'acqua, per i quali è necessaria la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno (Tr) di 200 anni.

8. Le disposizioni di cui ai precedenti punti 4, 5 e 6 non si applicano:

- a) agli interventi previsti dai Piani Attuativi o Progetti Unitari di iniziativa pubblica, privata, o pubblico-privata, con i relativi interventi di messa in sicurezza idraulica, approvati prima della data di entrata in vigore della L.R. 27.12.2011, n. 66;
- b) ai progetti di opere pubbliche, previsti negli strumenti urbanistici vigenti, con i relativi interventi di messa in sicurezza idraulica, approvati prima della data di entrata in vigore della L.R. 27.12.2011, n. 66;
- c) agli interventi per i quali sia stato rilasciato il permesso di costruire o sia stata presentata la segnalazione certificata di inizio attività (SCIA), completa della documentazione necessaria, prima della data di entrata in vigore della L.R. 27.12.2011, n. 66;
- d) agli interventi in aree che al momento di entrata in vigore della L.R. 27.12.2011, n. 66, sono classificate in pericolosità idraulica molto elevata (I.4) nel caso in cui, a seguito di ulteriori indagini o di interventi di messa in sicurezza, risultino classificate dal Piano di Bacino dell'Arno - stralcio "assetto idrogeologico" (P.A.I.), al momento della presentazione della pratica edilizia per il permesso di costruire o per la SCIA, in pericolosità idraulica inferiore.

**Art. 53 - PIANO DI BACINO / AREE CON PERICOLOSITA' IDRAULICA**

1. Nella tav. Fi 7 del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, su base C.T.R. in scala 1:10.000, è contenuta la suddivisione del territorio comunale secondo le situazioni di pericolosità idraulica individuate dal vigente Piano di Bacino dell'Arno - stralcio "assetto idrogeologico" (P.A.I.) - di seguito riportate - come da adeguamento ex art. 32 delle Norme di Attuazione del P.A.I. medesimo.

Le disposizioni di cui al presente articolo concorrono alla disciplina delle aree con pericolosità idraulica unitamente alle disposizioni di cui all'art. 52. Per le porzioni di territorio nelle quali si riscontrano una differente attribuzione di pericolosità (divergenza tra la pericolosità attribuita ai sensi delle disposizioni regionali di cui all'art. 52 e quella attribuita dal Piano di Bacino di cui al presente articolo) si applicano le disposizioni più restrittive.

La tipologia e il dimensionamento delle indagini geologiche e idrauliche da eseguirsi nelle aree riconducibili alle situazioni di pericolosità idraulica di seguito definite - in relazione ai diversi interventi urbanistico-edilizi e/o di trasformazione territoriale previsti - sono disciplinati dalle vigenti norme statali in materia, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.

**(P.I.1) Aree con pericolosità idraulica moderata e aree di ristagno**

Sono in situazione di pericolosità idraulica moderata le aree inondabili da eventi con tempo di ritorno (Tr) compreso tra 200 e 500 anni.

Le aree di cui trattasi corrispondono alle aree in situazione di "pericolosità idraulica media" (I.2) di cui all'art. 52 individuate ai sensi delle vigenti disposizioni regionali per la difesa del suolo.

**(P.I.2) Aree con pericolosità idraulica media e aree di ristagno**

Sono in situazione di pericolosità idraulica media le aree inondabili da eventi con tempo di ritorno (Tr) compreso tra 30 e 100 anni e con battente (h) minore di cm 30, nonché le aree inondabili da eventi con tempo di ritorno (Tr) compresi tra 100 e 200 anni.

Le aree di cui trattasi sono ricomprese nelle aree in situazione di "pericolosità idraulica elevata" (I.3) di cui all'art. 52 individuate ai sensi delle vigenti disposizioni regionali per la difesa del suolo.

**(P.I.3) Aree con pericolosità idraulica elevata**

Sono in situazione di pericolosità idraulica elevata le aree inondabili da eventi con tempo di ritorno (Tr) minore o uguale a 30 anni con battente (h) minore di cm 30, nonché le aree inondabili da eventi con tempo di ritorno (Tr) compreso tra 30 e 100 anni e con battente (h) maggiore o uguale a cm 30.

Le aree di cui trattasi sono ricomprese nelle aree in situazione di "pericolosità idraulica elevata" (I.3) di cui all'art. 52 individuate ai sensi delle vigenti disposizioni regionali per la difesa del suolo.

**(P.I.4) Aree con pericolosità idraulica molto elevata**

Sono in situazione di pericolosità idraulica molto elevata le aree inondabili da eventi con tempo di ritorno (Tr) minore o uguale a 30 anni e con battente (h) maggiore o uguale a cm 30.

Le aree di cui trattasi corrispondono alle aree in situazione di "pericolosità idraulica molto elevata" (I.4) di cui all'art. 52 individuate ai sensi delle vigenti disposizioni regionali per la difesa del suolo.

2. I manufatti lambiti e/o attraversati dal limite di aree a differente livello di pericolosità si intendono ricompresi nell'area interessata dalle prescrizioni più restrittive.

3. Gli obiettivi di sicurezza idraulica sono definiti in termini di tempi di ritorno (Tr). Per tempo di ritorno si intende il valore atteso del periodo di tempo che intercorre fra due superamenti successivi del valore della variabile aleatoria predefinita (ad es.: la portata di piena in una determinata sezione idraulica)..

4. Costituisce obiettivo primario del Piano di Bacino dell'Arno - stralcio "assetto idrogeologico" (P.A.I.):

- a) nelle aree P.I.4, come sopra individuate, la riduzione della pericolosità con particolare riferimento al tessuto insediativo esistente.

Sono altresì perseguiti i seguenti obiettivi:

- b) nelle aree P.I.3, come sopra individuate, la riduzione della pericolosità, sempre che ciò concorra al raggiungimento dell'obiettivo primario;
- c) nelle aree P.I.1 e P.I.2, come sopra individuate, nonché nelle aree di ristagno:
  - il raggiungimento del livello di sicurezza, sempre che ciò concorra al conseguimento dell'obiettivo primario;
  - l'integrazione del livello di sicurezza delle popolazioni, mediante coordinamento con le previsioni e programmazioni contenute nel Piano di protezione civile di livello comunale o sovracomunale.

5. Nelle aree P.I.1 sono consentiti gli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico, senza particolari limitazioni. Le aree di ristagno sono comunque soggette alle prescrizioni di cui all'art. 52, in funzione della classe di pericolosità ivi attribuita.

6. Nelle aree P.I.2 sono consentiti gli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico, senza particolari limitazioni. Le aree di ristagno sono comunque soggette alle prescrizioni di cui all'art. 52, in funzione della classe di pericolosità ivi attribuita.

7. Nelle aree P.I.3 sono consentiti i seguenti interventi:

- a) gli interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il P.A.I.;
- b) gli interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;
- c) gli interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d) gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali, nonché la realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali e non delocalizzabili, purché tali opere siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il carico urbanistico, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio, e risultino coerenti con gli interventi di protezione civile. Per tali interventi è necessario acquisire il preventivo parere favorevole dell'Autorità di Bacino;
- e) gli interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
- f) gli interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, così come definiti dalle vigenti leggi statali e regionali in materia;
- g) gli adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti, relativamente a quanto previsto in materia igienico-sanitaria, di costruzioni in zone sismiche, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche, nonché gli interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici;
- h) la realizzazione di recinzioni, pertinenze, interventi di sistemazione ambientale (art. 141) senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili; la realizzazione di annessi agricoli stabili non destinati alla permanenza continuativa di persone (art. 142, punto 3, lett. b), purché indispensabili alla conduzione del fondo e con vincolo permanente di destinazione d'uso agricola; l'installazione di annessi agricoli 'fuori parametro' (limitatamente agli annessi di cui all'art. 143, punto 5), di manufatti agricoli reversibili (art. 144), di serre temporanee (art. 145, paragrafo 2), di manufatti precari (art. 146). E' altresì consentita l'installazione di serre con copertura stagionale (art. 145, paragrafo 3) a condizione che le pannellature perimetrali agevolino l'afflusso e il deflusso delle acque e che siano realizzati gli eventuali interventi di compensazione idraulica che si rendano necessari;
- i) gli ampliamenti volumetrici comunque denominati degli edifici esistenti, laddove esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici (o adeguamenti igienico-sanitari), volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, al rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile (o agibile, per gli edifici non residenziali) senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché la realizzazione di manufatti non costituenti volume (V), a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
- j) gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dalle vigenti leggi regionali in materia, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;

- k) gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, come definiti dalle vigenti leggi statali e regionali in materia, che non comportino aumento di superficie coperta (Sc) o di volume (V) complessivo, fatta eccezione per i volumi ricostruiti a seguito di eventi bellici e sismici, purché realizzati nel rispetto della sicurezza idraulica senza aumento del livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
- l) gli interventi nei tessuti e/o nelle aree del Regolamento Urbanistico assimilate, ai sensi dell'art. 2, punto 9, alle zone territoriali omogenee 'A', 'B', 'D' - ivi compresi gli interventi di nuova edificazione, gli ampliamenti volumetrici diversi da quelli di cui alla lett. i), nonché gli interventi di sostituzione edilizia diversi da quelli di cui alla lett. k), purché tali interventi non necessitino di Piano Attuativo - ed 'F' destinate a parco, purché realizzati nel rispetto della sicurezza idraulica, risultante da idonei studi idrologici e idraulici, ed a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
- m) le ulteriori tipologie di intervento diverse da quelle di cui alle lettere precedenti, comprese quelle che necessitano di Piano Attuativo, a condizione che venga garantita la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno (Tr) di 200 anni, sulla base di studi idrologici ed idraulici, previo parere favorevole dell'autorità idraulica competente e dell'Autorità di Bacino sulla coerenza degli interventi di messa in sicurezza anche per ciò che concerne le aree adiacenti.

8. Nelle aree P.I.4, per le finalità di cui al Piano di Bacino - stralcio "assetto idrogeologico", sono consentiti:

- a) gli interventi di sistemazione idraulica approvati dall'autorità idraulica competente, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità degli interventi stessi con il P.A.I.;
- b) gli interventi di adeguamento e ristrutturazione della viabilità e della rete dei servizi pubblici e privati esistenti, purché realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale;
- c) gli interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;
- d) gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico, riferite a servizi essenziali, nonché realizzazione di nuove infrastrutture parimenti essenziali e non delocalizzabili, purché tali opere siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento e al contesto territoriale, non concorrano ad incrementare il carico urbanistico, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio, e risultino coerenti con gli interventi di protezione civile. Per tali interventi è necessario acquisire il preventivo parere favorevole dell'Autorità di Bacino;
- e) gli interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
- f) gli interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, così come definiti dalle vigenti leggi statali e regionali in materia;
- g) gli adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto in materia igienico-sanitaria, di costruzioni in zone sismiche, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche, nonché gli interventi di riparazione di edifici danneggiati da eventi bellici e sismici;
- h) gli ampliamenti volumetrici comunque denominati degli edifici esistenti, laddove esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici (o adeguamenti igienico-sanitari), volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, al rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile (o agibile, per gli edifici non residenziali) senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché la realizzazione di manufatti non costituenti volume (V), a condizione che non aumentino il livello di pericolosità nelle aree adiacenti;
- i) gli ampliamenti volumetrici diversi da quelli di cui alle lett. h) e k), nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dalle vigenti leggi regionali in materia, che non comportino aumento della superficie coperta (Sc). Qualora tali interventi comportino incremento del carico urbanistico, gli stessi sono ammessi, purché realizzati in condizioni di sicurezza idraulica. La sussistenza di tali condizioni deve essere attestata dal progettista (o altro professionista abilitato) e verificata dall'autorità idraulica competente;
- j) la realizzazione, a condizione che non aumentino il livello di pericolosità, di recinzioni, pertinenze, interventi di sistemazione ambientale (art. 141) senza la creazione di volumetrie e/o superfici impermeabili; la realizzazione di annessi agricoli stabili non destinati alla permanenza continuativa di persone (art. 142, punto 3, lett. b), purché indispensabili alla conduzione del fondo e con vincolo permanente di destinazione d'uso agricola; l'installazione di serre temporanee di piccole dimensioni (art. 145, paragrafo 2) e di manufatti precari (art. 146). Non è consentita la realizzazione di annessi agricoli 'fuori parametro' (art. 143), né l'installazione di manufatti agricoli reversibili (art. 144);

- k) gli interventi di nuova edificazione non altrimenti localizzabili diversi dagli annessi agricoli stabili di cui alla lett. j), gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, gli ampliamenti volumetrici comportanti aumento della superficie coperta (Sc), a condizione che venga garantita la preventiva o contestuale realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno (Tr) di 200 anni, sulla base di studi idrologici ed idraulici, previo parere favorevole dell'autorità idraulica competente e dell'Autorità di Bacino sulla coerenza degli interventi di messa in sicurezza anche per ciò che concerne le aree adiacenti. In caso di contestualità, nei relativi titoli abilitativi o in atti unilaterali d'obbligo - ovvero in appositi accordi, laddove le amministrazioni competenti lo ritengano necessario - devono essere indicate le prescrizioni necessarie (procedure di adempimento, tempi, modalità, etc.) per la realizzazione degli interventi, nonché le condizioni che possano pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità degli edifici realizzati. Nelle more del completamento delle opere di mitigazione, deve essere comunque garantito il non aggravio della pericolosità in altre aree.

Il Regolamento Urbanistico non prevede interventi di nuova edificazione nelle aree P.I.4.

9. Per la definizione di *"incremento del carico urbanistico"* si rinvia a quanto specificato all'art. 11, paragrafo 1, punto 1.2, lett. a), delle presenti norme.

10. Nelle aree a pericolosità idraulica l'attività estrattiva è consentita, nel rispetto di quanto previsto dai vigenti Piani regionali per le attività estrattive e dal Piano di Bacino - stralcio *"attività estrattive (fabbisogno materiali litoidi e cave)"*, a condizione che non si determini un aumento della pericolosità delle aree interessate. Fermo quanto stabilito dal Piano di Bacino - stralcio *"attività estrattive (fabbisogno materiali litoidi e cave)"*, nelle aree P.I.3 e P.I.4 l'Autorità di Bacino esprime un parere sulla compatibilità dell'attività estrattiva con gli interventi di messa in sicurezza previsti dal Piano di Bacino - stralcio *"assetto idrogeologico"* (P.A.I.).

**Art. 54 – CARTA LITOTECNICA**

*[articolo abrogato alla luce delle nuove disposizioni regionali in materia antisismica di cui al Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. n. 1/2005 in materia di indagini geologiche (D.P.G.R. 25.10.2011, n. 53/R)]*

## Art. 54 – AREE CON PERICOLOSITA' SISMICA / CLASSIFICAZIONE AI SENSI DELLE VIGENTI DISPOSIZIONI REGIONALI

1. Nella tav. D 05 “*Carta della pericolosità sismica*”, su base C.T.R. in scala 1:10.000, è contenuta la suddivisione del territorio comunale - nelle parti in cui sono state redatte le cartografie di MS di livello 1 - secondo le classi di pericolosità sismica locale definite dalle vigenti disposizioni regionali in materia di indagini geologico-tecniche di supporto alla pianificazione urbanistica, di seguito riportate.

### **Pericolosità sismica locale bassa (S.1):**

vi ricadono le zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

### **Pericolosità sismica locale media (S.2):**

vi ricadono le zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone stabili suscettibili di amplificazioni locali (che non rientrano tra quelle previste per la classe di pericolosità sismica S.3).

### **Pericolosità sismica locale elevata (S.3):**

vi ricadono le zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; terreni suscettibili di liquefazione dinamica; zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse; aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e faglie capaci (faglie che potenzialmente possono creare deformazione in superficie); zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri.

### **Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4):**

vi ricadono le zone suscettibili di instabilità di versante attiva che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici.

2. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale bassa (S.1) e da pericolosità sismica locale media (S.2) non sussistono condizioni di fattibilità specifiche per la fase di predisposizione dei Piani Attuativi di cui all'art. 20 o dei Progetti Unitari di cui all'art. 21, ovvero per la valida formazione dei titoli o atti abilitativi all'attività edilizia.

3. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (S.3), in sede di predisposizione dei Piani Attuativi di cui all'art. 20, ovvero, in loro assenza, in sede di predisposizione dei Progetti Unitari di cui all'art. 21 o dei progetti relativi ad interventi urbanistico-edilizi diretti, devono essere valutati i seguenti aspetti:

- a) nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica di cui all'art. 56, sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono in ogni caso da riportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso;
- b) nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
- c) per i terreni soggetti a liquefazione dinamica sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;
- d) in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e in presenza di aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e

- capaci, è realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;
- e) nelle zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisica (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a rifrazione/riflessione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.
4. Nelle parti del territorio comunale in cui sono state redatte le cartografie di MS di livello 1 non sono presenti situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S.4).



## **CAPO IV - FATTIBILITÀ GEOLOGICA**

### **Art. 55 – CARATTERIZZAZIONE GEOLOGICA DELLE AREE OGGETTO DI INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI**

*[articolo abrogato a seguito dell'entrata in vigore delle disposizioni regionali di cui al Regolamento di attuazione dell'art. 117, commi 1 e 2, della L.R. n. 1/2005 in materia di vigilanza e verifica delle opere e delle costruzioni in zone soggette a rischio sismico (D.P.G.R. 09.07.2009, n. 36/R)]*

## Art. 55 – CRITERI GENERALI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

1. Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche e infrastrutturali di cui al presente Regolamento Urbanistico sono differenziate in quattro categorie di fattibilità, secondo il rischio crescente:

### **Fattibilità senza particolari limitazioni (F1)**

si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

### **Fattibilità con normali vincoli (F2)**

si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

### **Fattibilità condizionata (F3)**

si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei Piani Attuativi o Progetti Unitari, ovvero, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

### **Fattibilità limitata (F4)**

si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza, individuati e definiti dal presente Regolamento Urbanistico sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

2. Ai fini di una più agevole e precisa definizione delle condizioni di attuazione delle previsioni, delle indagini di approfondimento da effettuare a livello attuativo ed edilizio, delle opere necessarie per la mitigazione del rischio - nel rispetto delle disposizioni del Piano di Bacino - la fattibilità degli interventi è definita in funzione delle diverse situazioni di pericolosità riscontrate in relazione agli aspetti geologici, idraulici e sismici, ed è pertanto distinta in:

- fattibilità geomorfologica (F.G.)
- fattibilità idraulica (F.I.)
- fattibilità sismica (F.S.)

3. L'individuazione delle categorie di fattibilità in relazione agli aspetti geologici, idraulici e sismici - di cui al successivo art. 56 delle presenti norme - è accompagnata da specifiche prescrizioni necessarie al superamento delle criticità messe in evidenza negli elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico (tavole di livello D - "*Elementi territoriali e idraulici*") e del Piano Strutturale (tavole di quadro conoscitivo relative agli aspetti fisiografici del territorio, identificate con la sigla 'Fi') su base C.T.R. in scala 1:10.000, nonché al conseguimento delle condizioni di sicurezza. Tali prescrizioni possono pertanto condizionare e/o limitare la realizzazione delle previsioni urbanistiche e infrastrutturali.

La valutazione degli effetti delle trasformazioni del territorio relative alle nuove previsioni urbanistiche e infrastrutturali è prioritariamente riferita ai seguenti elaborati cartografici:

- tav. D 03 - "*Carta della pericolosità geologica*"
- tav. D 04 - "*Carta della pericolosità idraulica*"
- tav. D 05 - "*Carta della pericolosità sismica*"

Ulteriori eventuali limitazioni e/o prescrizioni possono derivare dalle salvaguardie idrauliche e idrogeologiche evidenziate nei seguenti elaborati cartografici:

- tav. D 01 - "*Carta delle opere di regimazione idraulica e del reticolo idrografico superficiale*"
- tav. D 02 - "*Carta della pericolosità idrogeologica*"

4. La relazione geologica di fattibilità di supporto a tutte le previsioni che si attuano mediante Piano Attuativo o Progetto Unitario - oltre all'analisi delle problematiche geomorfologiche, idrauliche e sismiche del sito e di un suo intorno significativo - deve contenere appositi elaborati sulle condizioni esistenti del drenaggio delle acque superficiali e sulle modalità di regimazione nello stato modificato, verificando la compatibilità dell'intervento con le reti idrologiche naturali e artificiali.

**Art. 56 - FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI, IDRAULICI E SISMICI****1. Generalità**

1.1. Nei successivi paragrafi del presente articolo sono specificati i criteri per l'attribuzione alle singole previsioni di intervento delle relative classi di fattibilità, con riferimento alle condizioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica delle aree interessate. Tale attribuzione è talora accompagnata da specifiche prescrizioni necessarie al superamento delle criticità messe in evidenza negli elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico (tavole di livello D - "Disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio") e del Piano Strutturale (tavole di quadro conoscitivo relative agli aspetti fisiografici del territorio, identificate con la sigla 'Fi') su base C.T.R. in scala 1:10.000, nonché al conseguimento delle condizioni di sicurezza. Tali prescrizioni possono pertanto condizionare e/o limitare la realizzazione delle previsioni urbanistiche e infrastrutturali.

1.2. Per la fattibilità degli interventi di trasformazione o di riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali assoggettati dal Regolamento Urbanistico a Piano Attuativo o a Progetto Unitario si rinvia alle relative 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme. In ciascuna scheda è individuata, nel rispetto delle vigenti norme regionali, la classe di fattibilità dei diversi interventi previsti, con riferimento alle condizioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica delle aree interessate. L'individuazione della classe di fattibilità è talora correlata a specifiche prescrizioni.

1.3. Per tutte le trasformazioni urbanistico-edilizie ad intervento diretto, nonché per gli interventi connessi ad usi ed attività di tipo agricolo, la classe di fattibilità è indicativamente attribuita sulla base delle tabelle di cui al presente articolo, ovvero:

- Tabella A : indicazioni generali per l'assegnazione delle varie classi di fattibilità in funzione della pericolosità geologica dell'area, di cui all' art. 50.
- Tabella B : indicazioni generali per l'assegnazione delle varie classi di fattibilità in funzione della pericolosità idraulica dell'area, di cui all' art. 52.

E' comunque compito dei professionisti incaricati verificare la fattibilità dei singoli interventi (anche se non facenti parte dell'elenco in tabella) in funzione della classe di pericolosità geologica e idraulica dell'area - nonché, limitatamente alle porzioni di territorio in cui sono state redatte le cartografie di microzonazione sismica (MS) di livello 1, in funzione della classe di pericolosità sismica - considerando tutti i parametri necessari ad una corretta valutazione.

**2. Fattibilità geomorfologica****2.1. Fattibilità geomorfologica senza particolari limitazioni (F.G.1)**

E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti in aree con pericolosità geologica bassa (G.1). Per tali previsioni non sono previste particolari prescrizioni. Gli aspetti riguardanti scavi anche consistenti delle fondazioni sono affrontati nella relazione geologica e geotecnica del progetto.

**2.2. Fattibilità geomorfologica con normali vincoli (F.G.2)**

E' attribuita alle previsioni di intervento isolate e di modeste dimensioni (consistenza inferiore a 500 mc) ricadenti in aree con pericolosità geologica media (G.2). Per tali previsioni le eventuali prescrizioni sono specificate alla luce delle risultanze delle indagini geologiche e geotecniche da eseguirsi in sede di progettazione.

**2.3. Fattibilità geomorfologica condizionata (F.G.3)**

E' attribuita alle previsioni di intervento ricadenti in aree con pericolosità geologica media (G.2) di consistenza superiore a 500 mc e/o accompagnate da sbancamenti o riporti superiori a ml 2,50. Le prescrizioni correlate a tali previsioni riguardano la verifica di assenza di interferenze fra edifici dello stesso comparto (comprese le urbanizzazioni) o con manufatti esterni, da accertarsi mediante indagini geologiche e geognostiche. Nel caso di realizzazione di più edifici lo studio geologico è corredato da specifico elaborato con planimetrie e sezioni indicanti la sequenza temporale delle fasi di cantiere e finalizzato a garantirne la sicurezza.

**2.4. Fattibilità geomorfologica limitata (F.G.4)**

E' attribuita alle previsioni di intervento ricadenti in aree con pericolosità geologica elevata derivante da fenomeni di instabilità potenziale (G.3). L'attuazione di tali previsioni è subordinata agli esiti di idonei studi

geologici, geognostici e sismici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità dell'area interessata dall'intervento e proporzionati alle dimensioni delle opere, precisando che:

- a) nel caso di esiti positivi gli interventi possono essere realizzati secondo le indicazioni di tali studi ed a condizione venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità o modifiche nei processi geomorfologici presenti nell'area. La sussistenza di tali condizioni è verificata dal progettista ed attestata nel titolo o atto abilitativo all'attività edilizia;
- b) nel caso di esiti negativi la realizzazione è subordinata alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza con le modalità di cui all'art. 50, punto 4, lett. b), c) e d).

In condizioni di pericolosità geologica molto elevata (G.4) derivante da fenomeni di instabilità in atto non sono consentiti interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture senza la preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza.

### 3. Fattibilità idraulica

#### 3.1. Fattibilità idraulica senza particolari limitazioni (F.I.1)

E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti in aree con pericolosità idraulica bassa (I.1). Per tali previsioni non sono previste particolari prescrizioni.

#### 3.2. Fattibilità idraulica con normali vincoli (F.I.2)

E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti in aree con pericolosità idraulica media (I.2). Per tali previsioni possono non essere dettate particolari prescrizioni salvo che per il mantenimento dell'efficienza del microreticolo superficiale, ovvero per previsioni di elevata vulnerabilità o in situazioni morfologiche sfavorevoli, quali volumi interrati in aree limitrofe a zone esondabili.

#### 3.3. Fattibilità idraulica condizionata (F.I.3)

E' attribuita alle previsioni di intervento ricadenti anche parzialmente in aree con pericolosità idraulica elevata (I.3) con battenti  $Tr=200$  anni inferiori a ml 0,30. Per tali previsioni l'individuazione delle quote di messa in sicurezza e dei volumi di compensazione è effettuata secondo le indicazioni contenute negli studi idraulici di corredo al Regolamento Urbanistico.

#### 3.4. Fattibilità idraulica limitata (F.I.4)

E' attribuita alle previsioni di intervento ricadenti anche parzialmente in aree con pericolosità idraulica elevata (I.3) con battenti per tempo di ritorno  $Tr=200$  anni superiori a ml 0,30. Per tali previsioni gli interventi di messa in sicurezza e/o di compensazione idraulica sono definiti e dimensionati con riferimento alle indicazioni contenute negli studi idraulici di corredo al Regolamento Urbanistico.

3.5. Ai fini della fattibilità degli interventi ricadenti anche parzialmente in classe di pericolosità idraulica elevata (I.3) o molto elevata (I.4) - limitatamente a quelli consentiti ai sensi dell'art. 52, punti 3, 4, 5, 6 e 7 - si applicano i seguenti criteri finalizzati al non aumento dei livelli di rischio nelle aree contermini conseguenti alla realizzazione dei nuovi interventi:

- per le nuove edificazioni e le nuove infrastrutture il volume della compensazione idraulica è calcolato con riferimento al battente per tempi di ritorno  $Tr=200$  anni, come risultante dagli studi idraulici di corredo al Regolamento Urbanistico, raffrontato alla quota effettiva del terreno, risultante da rilievi topografici di dettaglio;
- ai fini dell'individuazione del volume sottratto all'allagamento e del dimensionamento delle opere di compensazione idraulica è presa in considerazione ogni modifica morfologica determinata dall'intervento, ivi comprese le modellazioni del suolo.

### 4. Fattibilità sismica

#### 4.1. Fattibilità sismica senza particolari limitazioni (F.S.1)

E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti in aree con pericolosità sismica locale bassa (S.1). Per tali previsioni non sussistono condizioni di fattibilità specifiche per la fase di predisposizione dei Piani Attuativi di cui all'art. 20, o dei Progetti Unitari di cui all'art. 21, ovvero per la valida formazione dei titoli o atti abilitativi all'attività edilizia.

4.2. Fattibilità sismica con normali vincoli (F.S.2)

E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti in aree con pericolosità sismica locale media (S.2). Per tali previsioni non sussistono condizioni di fattibilità specifiche per la fase di predisposizione dei Piani Attuativi di cui all'art. 20, o dei Progetti Unitari di cui all'art. 21, ovvero per la valida formazione dei titoli o atti abilitativi all'attività edilizia.

4.3. Fattibilità sismica condizionata (F.S.3)

E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti anche parzialmente in aree con pericolosità sismica locale elevata (S.3). Per tali previsioni, in sede di predisposizione dei Piani Attuativi di cui all'art. 20, o dei Progetti Unitari di cui all'art. 21, ovvero, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti relativi ad interventi urbanistico-edilizi diretti, sono valutati gli aspetti evidenziati nello studio di microzonazione sismica (MS) di livello 1.

4.4. Fattibilità sismica limitata (F.S.4)

E' attribuita alle previsioni di intervento di qualsiasi consistenza ricadenti anche parzialmente in aree con pericolosità sismica locale molto elevata (S.4). Per tali previsioni, nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante attive, sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. In tali indagini, oltre alle verifiche prescritte per i casi di fattibilità geomorfologica limitata (F.G.4), di cui al precedente punto 2.4, sono valutati gli aspetti evidenziati nello studio di microzonazione sismica (MS) di livello 1. Per le indagini di cui trattasi - da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera ed ai meccanismi di movimento del corpo franso - è consigliato l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello bidimensionale del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' altresì opportuno che le indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche.

| <b>TABELLA A</b><br><b>Classi di fattibilità in funzione del tipo di intervento e della pericolosità geologica</b>  | <b>CLASSE DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA</b> |            |            |            |
|---|--|------------|------------|------------|
|   | <b>G.1</b>                               | <b>G.2</b> | <b>G.3</b> | <b>G.4</b> |
| <b>Categoria o tipologia di intervento</b>  |  |            |            |            |
| Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ed interventi urbanistico-edilizi in genere che non comportino sovraccarichi sulle fondazioni                              | 1  | 1          | 1          | 1          |
| Interventi urbanistico-edilizi comportanti rialzamento della copertura per adeguamenti strutturali e/o funzionali   | 1  | 1          | 2          | 3          |
| Demolizione senza ricostruzione   | 1  | 1          | 1          | 3          |
| Incrementi volumetrici fino a mc 100  | 1  | 1          | 3          | -          |
| Incrementi volumetrici superiori a mc 100 da realizzarsi anche nel quadro di interventi urbanistico-edilizi comportanti completa demolizione e ricostruzione  | 2  | 3          | 3          | -          |
| Sopraelevazioni comportanti rialzamento di un piano, cospicui carichi sul terreno o forti sovraccarichi sulle fondazioni  | 2  | 3          | 3          | -          |
| Nuovi edifici destinati alla permanenza continuativa di persone, da realizzarsi anche nel quadro di interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica                               | 2  | 3          | 4          | -          |
| Nuovi edifici non destinati alla permanenza continuativa di persone (comprese le serre fisse), da realizzarsi anche nel quadro di interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica | 2  | 3          | 3          | -          |
| Manufatti pertinenziali, volumi tecnici, piscine  | 1  | 2          | 3          | -          |
| Sbancamenti e/o scavi per parcheggi e altre sistemazioni ad uso privato:  |  |            |            |            |
| a) fino a ml 2,50   | 2  | 3          | 3          | -          |
| b) superiori a ml 2,50  | 3  | 3          | 3          | -          |
| Realizzazione di reti tecnologiche  | 2  | 3          | 3          | 4          |
| Realizzazione di impianti tecnologici   | 2  | 3          | 3          | -          |

|   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|
| Parchi pubblici, zone destinate a verde pubblico attrezzato, impianti sportivi all'aperto:  |   |   |   |   |
| a) per le parti a verde   | 1 | 1 | 1 | 1 |
| b) per attrezzature per sport all'aperto e tempo libero, sistemazioni esterne,  | 1 | 2 | 3 | - |
| movimenti di terra, manufatti di servizio   |   |   |   |   |
| c) per edifici di servizio (tribune, spogliatoi)  | 2 | 3 | 3 | - |
| Aree destinate all'ampliamento di sedi stradali esistenti o alla realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità di ingresso, di servizio o per il miglioramento dell'attuale viabilità di accesso a zone da edificare | 2 | 3 | 3 | 4 |
| Aree destinate a parcheggi:   |   |   |   |   |
| a) realizzati con mantenimento delle attuali quote  | 1 | 2 | 3 | - |
| b) realizzati con sbancamenti e/o scavi fino a ml 2,50  | 2 | 3 | 3 | - |
| c) realizzati con sbancamenti e/o scavi superiori a ml 2,50   | 2 | 3 | 3 | - |
| Giardini, orti e coltivazioni a carattere amatoriale, compresa installazione di manufatti agricoli reversibili  | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Coltivazioni specializzate senza movimenti di terra, compresa installazione di serre stagionali e manufatti precari   | 1 | 1 | 1 | 2 |
| Coltivazioni specializzate con movimenti di terra e sistemazioni idraulico-agrarie  | 2 | 2 | 3 | 4 |

| <b>TABELLA B</b><br><b>Classi di fattibilità in funzione del tipo di intervento e della pericolosità idraulica</b>  | <b>CLASSE DI PERICOLOSITA' IDRAULICA</b> |     |     |     |
|---|--|-----|-----|-----|
|   | I.1                                      | I.2 | I.3 | I.4 |
| <b>Categoria o tipologia di intervento</b>  |  |     |     |     |
| Manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione senza ricostruzione di edifici e manufatti esistenti  | 1  | 1   | 1   | 2   |
| Interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 52, punto 4  | 1  | 1   | 1   | 2   |
| Interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli di cui all'art. 52, punto 4  | 1  | 1   | 3   | -   |
| Incrementi volumetrici significativi da realizzarsi anche nel quadro di interventi urbanistico-edilizi comportanti completa demolizione e ricostruzione   | 1  | 1   | 4   | -   |
| Nuovi edifici destinati alla permanenza continuativa di persone, da realizzarsi anche nel quadro di interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica   | 1  | 1   | 4   | -   |
| Nuovi edifici non destinati alla permanenza continuativa di persone (comprese le serre fisse), da realizzarsi anche nel quadro di interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica                 | 1  | 1   | 4   | -   |
| Manufatti pertinenziali, volumi tecnici, piscine  | 1  | 1   | 3   | -   |
| Realizzazione di reti tecnologiche  | 1  | 2   | 3   | 3   |
| Realizzazione di impianti tecnologici   | 1  | 2   | 3   | -   |
| Parchi pubblici, zone destinate a verde pubblico attrezzato, impianti sportivi all'aperto:  |  |     |     |     |
| a) per le parti a verde   | 1  | 1   | 1   | 1   |
| b) per attrezzature per sport all'aperto e tempo libero, sistemazioni esterne,  | 1  | 1   | 3   | -   |
| movimenti di terra, manufatti di servizio   |  |     |     |     |
| c) per edifici di servizio (tribune, spogliatoi)  | 1  | 2   | 4   | -   |
| Aree destinate all'ampliamento di sedi stradali esistenti o alla realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità di ingresso, di servizio o per il miglioramento dell'attuale viabilità di accesso a zone da edificare | 1  | 1   | 3   | 4   |
| Aree destinate a parcheggi:   |  |     |     |     |
| a) con superficie < 500 mq  | 1  | 1   | 2   | 4*  |
| b) con superficie > 500 mq e/o in fregio a corsi d'acqua  | 1  | 1   | 4   | 4*  |

|   |   |   |   |    |
|---|---|---|---|----|
| Giardini, orti e coltivazioni a carattere amatoriale, compresa installazione di manufatti agricoli reversibili      | 1 | 1 | 1 | 1  |
| Coltivazioni specializzate senza movimenti di terra, compresa installazione di serre stagionali e manufatti precari | 1 | 1 | 2 | 2  |
| Coltivazioni specializzate con movimenti di terra e sistemazioni idraulico-agrarie                                  | 1 | 2 | 3 | 4* |

*\* nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 52, punti 4, 5, 6 e*

**TITOLO IV**
**DISCIPLINA DELLE INVARIANTI STRUTTURALI**

|         |   |
|---------|---|
| art. 57 | Invarianti strutturali / Contenuti e finalità |
|---------|---|

| <b>Capo I - Invarianza storico-insediativa</b> |   |
|--|---|
| art. 58  | Siti archeologici                         |
| art. 59  | Patrimonio edilizio presente al 1940      |
| art. 60  | Tracciati viari fondativi                 |
| art. 61  | Strade vicinali                           |
| art. 62  | Tracce del sistema delle centuriazioni    |
| art. 63  | Elementi ordinatori dello spazio pubblico |
| art. 64  | Manufatti antichi di ingegneria idraulica |

| <b>Capo II - Invarianza paesaggistico-ambientale</b> |   |
|--|---|
| art. 65  | Parco artistico-culturale di Poggio Valicaia  |
| art. 66  | Ambiti perfluviali  |
| art. 67  | Aree sensibili  |
| art. 68  | Pertinenze paesistiche  |
| art. 69  | Parchi storici e giardini formali   |
| art. 70  | Boschi densi  |
| art. 71  | Aree con sistemazioni agrarie storiche  |
| art. 72  | Formazioni arboree decorative   |
| art. 73  | Ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale |
| art. 74  | Aree di protezione paesistica e/o storico ambientale  |

| <b>Capo III - Invarianza culturale e sociale</b> |   |
|--|---|
| art. 75  | Istituzioni culturali e formative   |
| art. 76  | Manifestazioni fieristiche e/o di promozione economica e territoriale / La Fiera di Scandicci |



**Art. 57 - DISCIPLINA DELLE INVARIANTI STRUTTURALI / CONTENUTI E FINALITA'**

1. Il vigente Piano Strutturale riconosce quali invarianti strutturali del territorio gli elementi fisici, economici, sociali e culturali costituenti espressione qualificata del perdurare di rapporti e valori spaziali, insediativi, paesaggistico-ambientali, socio-economici e storico-culturali del territorio comunale, che, nella lunga durata, ne hanno determinato l'assetto costituendo gli elementi cardine dell'identità dei luoghi. Tali elementi sono manifestazione localizzata delle risorse naturali e delle altre risorse essenziali presenti nel territorio comunale, come definite dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio.

2. Il mantenimento dei caratteri durevoli e dei livelli prestazionali delle invarianti strutturali di cui al punto 1 costituisce criterio fondante dei processi di pianificazione del territorio comunale, al fine di garantire il rispetto dei principi dello sviluppo sostenibile. In applicazione dei contenuti statutari del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico detta pertanto specifici criteri di utilizzo e limiti di trasformabilità delle invarianti strutturali di cui al presente Titolo al fine di garantirne la tutela e la valorizzazione.

3. La disciplina di cui al presente Titolo è articolata come segue:

a) Capo I - Invarianza storico-insediativa:

- siti archeologici
- patrimonio edilizio presente al 1940
- tracciati viari fondativi
- strade vicinali
- tracce del sistema delle centuriazioni
- elementi ordinatori dello spazio pubblico
- manufatti antichi di ingegneria idraulica

b) Capo II - Invarianza paesaggistico-ambientale:

- Parco artistico-culturale di Poggio Valicaia
- ambiti perifluviali
- aree sensibili
- pertinenze paesistiche
- parchi storici e giardini formali
- boschi densi
- aree con sistemazioni agrarie storiche
- formazioni arboree decorative
- aree di protezione paesistica e/o storico ambientale
- ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale

c) Capo III - Invarianza culturale e sociale:

- istituzioni culturali e formative
- manifestazioni fieristiche e/o di promozione economica e territoriale / la Fiera di Scandicci

Negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 sono individuate con apposito segno grafico le invarianti strutturali disciplinate dai Capi I e II del presente Titolo.

4. Fatto salvo quanto specificato al punto 6, sono vietati tutti gli interventi e le azioni che riducano in modo significativo ed irreversibile gli elementi di invarianza sottoposti a tutela. Ogni attività, uso o intervento posto in essere in applicazione del presente Regolamento Urbanistico deve inoltre perseguire il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali dei beni e delle risorse individuati quali invarianti strutturali del territorio. Eventuali interventi di adeguamento funzionale che si rendano necessari per motivi di rilevante interesse pubblico devono essere progettati ed eseguiti con modalità compatibili con la tutela degli elementi di invarianza individuati dal presente Titolo.

5. La disciplina di cui al presente Titolo è integrata dalle altre disposizioni di tutela e valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio contenute nelle presenti Norme per l'Attuazione. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

6. Le disposizioni di cui al presente Titolo non si applicano:

- a) alle "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" di cui all'art. 3 ed alle "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" di cui all'art. 4 i cui Piani Attuativi o Progetti Unitari siano stati approvati prima della data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006);
- b) alle "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" di cui all'art. 3 ed alle "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" di cui all'art. 4 i cui Piani Attuativi o Progetti Unitari fossero già previsti e disciplinati dalla strumentazione urbanistica generale vigente prima della data di approvazione del Piano Strutturale (31.05.2004), ancorché non ancora adottati.

Per i piani e progetti di cui alla lettera b) le disposizioni di cui al presente Titolo possono costituire comunque elementi di riferimento e indicazioni utili al fine di connotare qualitativamente gli assetti insediativi e/o ambientali delle rispettive aree di trasformazione o di riqualificazione.

7. Le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo, territoriale e paesaggistico dettate dal presente Titolo sono integrate dalle disposizioni e prescrizioni di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. In caso di contrasto tali disposizioni e prescrizioni prevalgono sulle norme di cui al presente Titolo.

In caso di decadenza delle disposizioni e delle prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici contenute nel PIT / Piano Paesaggistico Regionale adottato con Deliberazione C.R.T. n. 32 del 16.06.2009 la "*Disciplina dei beni paesaggistici*" contenuta nell'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico assume valenza di indirizzo per gli interventi da realizzarsi nelle aree soggette a tutela paesaggistica, anche ai fini del rilascio dei relativi atti autorizzativi, fatte salve comunque eventuali diverse determinazioni delle autorità proposte.

## CAPO I - INVARIANZA STORICO-INSEDIATIVA

### Art. 58 - SITI ARCHEOLOGICI

1. I siti archeologici eventualmente accertati sul territorio comunale sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio.

I siti di potenziale interesse archeologico segnalati dal Piano Strutturale sulla base di una ricognizione delle fonti disponibili, nonché quelli successivamente individuati mediante campagne di ricerca o attività di trasformazione del territorio, sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Costituiscono elementi di invarianza i reperti da mantenersi in sito su parere delle autorità competenti, nonché le eventuali sistemazioni delle aree contermini aventi con essi rapporti contestuali.

3. Gli elementi di invarianza, ancorché non soggetti a dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi del *"Codice dei beni culturali e del paesaggio"*:

- sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, nelle tracce e sistemazioni del suolo e del sottosuolo;
- sono oggetto di azioni di valorizzazione volte a promuovere la conoscenza dei valori archeologici, storici, culturali, artistici ed etnoantropologici di cui essi sono portatori.

4. Ogni azione di trasformazione, sia correlata ad interventi urbanistico-edilizi, sia connessa al mantenimento delle sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico esistente, è condizionata alla salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte. Il Regolamento Edilizio può dettare al riguardo specifiche disposizioni.

5. Al fine di accertare tempestivamente eventuali emergenze, le autorità competenti possono accedere in qualunque momento - previo preavviso - nelle proprietà private, nei cantieri, sui luoghi di lavoro. Successivamente, al fine di garantire la tutela e valorizzazione dei reperti, l'Amm./ne Comunale può richiedere l'avvio del procedimento per la dichiarazione dell'interesse culturale ai sensi del *"Codice dei beni culturali e del paesaggio"*. In caso di rinvenimento di emergenze di valore archeologico sono individuati, su indicazione delle autorità competenti, specifici ambiti di rispetto. Le perimetrazioni di tali ambiti sono recepite con singola deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

6. La documentazione da allegare ai progetti che interessano i siti archeologici identificati quali invarianti strutturali del territorio è specificata dal Regolamento Edilizio. Esso definisce altresì le modalità che regolano la gestione dei cantieri e/o le fasi di attuazione degli interventi che interessano i siti di cui al presente articolo, nonché le relative forme di sorveglianza.

7. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche ai siti archeologici rinvenuti in data successiva all'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico.

**Art. 59 - PATRIMONIO EDILIZIO PRESENTE AL 1940**

1. E' riconosciuto quale invariante strutturale del territorio il patrimonio edilizio presente al 1940, in quanto espressione consolidata di un principio insediativo complessivamente coerente, successivamente in parte destrutturato ad opera delle forme di espansione e trasformazione del periodo compreso tra gli anni '60 e gli anni '80 del XX secolo. Il patrimonio edilizio presente al 1940 è individuato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1.10.000.

2. Costituiscono elementi di invarianza:

- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/suolo, definite dalle caratteristiche planaltimetriche del terreno e dalle relative opere di sistemazione (opere relative alle sezioni del terreno, strutture di contenimento, pavimentazioni, etc.);
- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/strada, definite dai principali allineamenti planimetrici e dalle opere di connessione (portici, recinzioni, distacchi dal filo stradale, etc.);
- le forme generali e storicizzate del rapporto edificio/tessuto insediativo, definite dagli allineamenti planaltimetrici e dagli assetti morfotipologici (marcapiani, scansione delle aperture, ritmo e misura di oggetti, gronde, colmi, etc.).

3. Gli elementi di invarianza di cui al punto 2 sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale (anche mediante ripristino degli elementi mancanti) nonché ad azioni di valorizzazione in quanto testimonianza della cultura architettonica delle rispettive epoche e contesti.

4. Il patrimonio edilizio costituente invariante strutturale del territorio, sulla base della schedatura puntuale contenuta nell'elaborato di quadro conoscitivo denominato "*Schedatura urbanistico-edilizia del patrimonio insediativo*", è suddiviso dal Regolamento Urbanistico nelle seguenti classi di valore:

|  |
|--|
| Classe 1 - Edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico  |
| Classe 2 - Edifici e/o complessi edilizi di alto valore storico-architettonico   |
| Classe 3 - Edifici e/o complessi edilizi di valore storico-architettonico  |
| Classe 4 - Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale |
| Classe 5 - Edifici e/o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto al contesto urbano                          |
| Classe 6 - Edifici e/o complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o storico-testimoniale                              |

La disciplina di cui al Capo II del Titolo VII delle presenti norme garantisce la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio di cui al presente articolo, con particolare riferimento agli elementi di invarianza di cui al punto 2. A tal fine negli artt. 106, 107, 108, 109, 110 e 111 sono specificati, per ciascuna delle classi di valore sopra indicate, limitazioni, prescrizioni e interventi urbanistico-edilizi ammissibili. Sono comunque fatte salve le previsioni contenute nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme relativamente alle trasformazioni urbanistico-edilizie ammissibili sugli edifici e/o complessi edilizi di Classe 6.

5. Ad integrazione della disciplina contenuta nel Titolo VII Capo II delle presenti norme, il Regolamento Edilizio definisce ulteriori specifiche disposizioni per la conservazione o il ripristino degli elementi di invarianza di cui al punto 2, nonché la documentazione tecnica da allegare alle pratiche edilizie riferite al patrimonio edilizio di cui al presente articolo.

**Art. 60 - TRACCIATI VIARI FONDATIVI**

1. Sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio i percorsi, in genere di antica formazione, che hanno avuto un ruolo fondativo nei confronti dei centri abitati o delle frazioni, e che sono espressione di una modalità compatibile di infrastrutturazione del territorio rispetto alla morfologia del suolo, leggibile nelle opere d'arte e nelle sistemazioni del terreno. I tracciati viari fondativi ancora presenti per la maggior parte del loro sviluppo, e con prestazioni in atto nell'attuale sistema della mobilità, sono distinti con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Sono considerate parti integranti di tali percorsi le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, i manufatti votivi presenti lungo il tracciato, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno.

3. Costituiscono elementi di invarianza, quando abbiano rilevanza paesaggistica o di memoria storica:

- i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati, fatte salve le modifiche contemplate al punto 4 dell'art. 57;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte ed i segnali di viaggio;
- le cappelle, i tabernacoli e le croci votive presenti lungo il tracciato;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali tipiche dei luoghi;
- la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.

4. Gli elementi di invarianza di cui al punto 3 sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni, nonché ad azioni di valorizzazione culturale in quanto testimonianza di strutture profonde del territorio. Eventuali tratti degradati dei tracciati viari fondativi devono essere assoggettati ad azioni di ripristino.

5. I progetti relativi ad interventi di modifica di tratti stradali appartenenti a tracciati viari fondativi sono corredati da specifica documentazione di dettaglio sullo stato di fatto del tracciato (caratteristiche geometriche, materiali, sistemazioni circostanti, etc.) al fine ad evidenziare la coerenza della modifica proposta con il contesto di riferimento. Il Regolamento Edilizio detta al riguardo specifiche disposizioni

6. Nell'elaborato di quadro conoscitivo denominato *"Repertorio georeferenziato della rete di viabilità vicinale e dei tracciati viari fondativi"* sono contenute informazioni circa lo stato di consistenza e gli elementi caratterizzanti dei tracciati viari fondativi, nonché il relativo stato di fatto e di diritto.

7. Parte dei tracciati viari fondativi di cui al presente articolo sono identificati come 'itinerari di interesse storico-culturale': per tali parti le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate da quelle contenute nell'art. 83. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

## Art. 61 - STRADE VICINALI

1. Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio le strade vicinali, in quanto componente identificativa del paesaggio locale e trama estesa di percorribilità pubblica integrativa della viabilità principale, di fondamentale importanza per collegare singoli edifici, borghi e centri abitati, nonché per raggiungere ambiti di paesaggio agrario storico, siti archeologici e storici, aree boscate, luoghi di visuali aperte ed ambienti di rilevanza paesaggistica ed ambientale. La viabilità vicinale, risultante dall'apposito repertorio comunale, è identificata con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Sono considerate parte integrante delle strade vicinali le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, i manufatti votivi presenti lungo il tracciato, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno.

3. Costituiscono elementi di invarianza, quando abbiano rilevanza paesaggistica o di memoria storica:

- i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati, fatte salve le modifiche contemplate al punto 4 dell'art. 57, come disciplinate dal successivo punto 6;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte ed i segnali di viaggio;
- i manufatti votivi presenti lungo il tracciato;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali tipiche dei luoghi;
- la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni (anche mediante ripristino dei tratti degradati) nonché ad azioni di valorizzazione culturale in quanto testimonianza di strutture profonde del territorio.

5. Fatte salve le ipotesi contemplate al successivo punto 6, le strade vicinali devono conservare le originali caratteristiche di tracciato, di giacitura e di sezione, evitando l'introduzione di componenti incongrue e/o estranee quali marciapiedi, cordonati, zanelle, slarghi-parcheggio etc..

Eventuali inadeguatezze della sezione stradale, che determinino rilevanti problemi di fluidità del traffico veicolare, possono essere compensate attraverso la realizzazione di piazzole di scambio.

6. Eventuali comprovate necessità di spostamento del tracciato di tratti di strade vicinali possono essere soddisfatte solo ove ricorrano particolari circostanze, ovvero esemplificativamente nei seguenti casi:

- ove la strada costituisca una interruzione dello spazio definito tra due o più edifici della stessa proprietà;
- ove le pendenze e/o i raggi di curvatura costituiscano pericolo alla circolazione veicolare;
- ove il tracciato sia frutto di modifiche apportate successivamente alla II Guerra Mondiale.

Le eventuali variazioni di tracciato non devono comunque apportare fratture nelle strutture consolidate del paesaggio agrario. I nuovi tratti devono pertanto aderire alle geometrie fondiarie esistenti secondo criteri di coerenza con il sistema dei segni naturali e antropici che costituiscono la tessitura territoriale storicizzata, privilegiando:

- il recupero di percorsi o di tracce di percorsi preesistenti;
- l'allineamento planoaltimetrico con le tracce fondiarie costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno, evitando significativi movimenti di terra;
- la riproposizione degli stessi caratteri tipologici e costruttivi del tratto principale.

Le sedi carrabili non più utilizzate devono essere in ogni caso conservate nella loro connotazione di viabilità vicinale preesistente, in quanto testimonianza del patrimonio territoriale storicizzato.

Le variazioni di tracciato delle strade vicinali sono in ogni caso subordinate al rispetto delle modalità procedurali fissate dal Regolamento Edilizio.

7. Per gli interventi di manutenzione delle strade vicinali è prescritto l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali. La sede carrabile, ove non già asfaltata, deve conservare il fondo bianco. Per particolari e documentate esigenze prestazionali essa può essere pavimentata con terre stabilizzate che utilizzino l'inerte tipico dei luoghi.

Il drenaggio delle acque meteoriche è assolto da canalette trasversali alla carreggiata e/o da fossette laterali parallele al percorso.

Sono comunque soggetti a conservazione i tabernacoli e le croci votive ancorché non individuate dalle tavole grafiche del Regolamento Urbanistico.

8. Le modifiche alle strade vicinali di cui al precedente punto 6 non devono in alcun modo compromettere la continuità del tracciato né recare ostacolo al pubblico transito.

9. Nell'elaborato di quadro conoscitivo denominato "*Repertorio georeferenziato della rete di viabilità vicinale e dei tracciati viari fondativi*" sono contenute informazioni circa lo stato di consistenza e gli elementi caratterizzanti delle strade vicinali, nonché il relativo stato di fatto e di diritto.

10. Parte delle strade vicinali di cui al presente articolo sono identificate come 'tracciati viari fondativi' e/o come 'itinerari di interesse storico-culturale': per tali parti le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate da quelle contenute nell' art. 60 e/o nell'art. 83. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

**Art. 62 - TRACCE DEL SISTEMA DELLE CENTURIAZIONI**

1. Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio le tracce del sistema delle centuriazioni, impronta visibile e persistente dell'organizzazione fondiaria romana tramandatasi in segni fisici quali strade, sentieri e fossi. In quanto memoria storica degli ordinamenti territoriali pregressi esse rappresentano elementi di riferimento per il riordino progettuale delle aree che le comprendono. Le tracce del sistema delle centuriazioni sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Costituiscono elementi di invarianza:

- la continuità degli elementi persistenti nelle sistemazioni al suolo;
- le caratteristiche geometriche del reticolo della centuriazione;
- gli impianti arborei coerenti con il reticolo medesimo.

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale di strutture del paesaggio, di reticolo idrografico artificiale, di viabilità campestre. Sono inoltre oggetto di azioni di valorizzazione culturale in quanto testimonianza di assetti durevoli pianificati.



**Art. 63 - ELEMENTI ORDINATORI DELLO SPAZIO PUBBLICO**

1. Sono riconosciuti quale invariante strutturale del territorio gli elementi ordinatori dello spazio pubblico, in quanto componente fondamentale ed identitaria degli insediamenti esistenti, nonché sede privilegiata di relazioni sociali, culturali ed economiche. Le porzioni di spazio pubblico così definite, costituenti elementi fondamentali di riferimento ai fini della caratterizzazione e/o riqualificazione dei singoli insediamenti, sono distinte con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Costituiscono elementi di invarianza:

- la proprietà pubblica degli insiemi spaziali destinati a strade, piazze, percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi;
- l'utilizzazione di tali insiemi spaziali per attività pubbliche o di interesse pubblico quali mercati, manifestazioni culturali, sociali, religiose;
- le pavimentazioni, gli elementi di decoro e simbolici, nonché le sistemazioni in genere aventi rilevanza di memoria storica;
- le alberature, gli allineamenti arborei e le recinzioni vegetali storicizzate.

Nell'elaborato di quadro conoscitivo denominato "*Schedatura dei caratteri costitutivi dello spazio pubblico o di uso pubblico*" sono altresì individuati in dettaglio - con riferimento allo stato di fatto alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006) - gli elementi costitutivi delle principali aree pubbliche poste in diretta relazione con gli insiemi spaziali di cui al punto 1.

3. Nel rispetto degli elementi di invarianza di cui al punto 2, negli insiemi spaziali di cui al presente articolo è favorito l'esercizio delle seguenti attività:

- il pubblico passaggio con eventuale esclusione dei veicoli a motore;
- la sosta connessa a relazioni di tipo sociale, culturale, economico, etc.;
- le manifestazioni pubbliche, sociali, culturali e religiose;
- i mercati all'aperto;
- l'uso del suolo pubblico per pubblici esercizi.

4. Gli elementi di invarianza di cui al punto 2 sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e simbolica. Sono altresì oggetto di azioni di valorizzazione culturale e sociale in quanto luoghi della centralità urbana e di identificazione della comunità locale.

5. Gli interventi sugli elementi ordinatori dello spazio pubblico sono essenzialmente finalizzati:

- alla tutela e/o al recupero degli elementi di invarianza di cui al punto 2;
- alla valorizzazione degli elementi qualitativi e/o identitari eventualmente presenti;
- al rafforzamento del ruolo strutturante e ordinatore nei confronti dell'ambito insediativo di riferimento;
- alla creazione di un sistema integrato di relazioni funzionali a livello urbano e territoriale;
- alla formazione o al ripristino di una identità formale unitaria.

6. Nelle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme sono contenute le indicazioni di massima per la caratterizzazione e/o la riqualificazione dello spazio pubblico, riferite ad una serie di insiemi spaziali particolarmente significativi e/o strategici per gli equilibri insediativi del contesto urbano di riferimento. Tali indicazioni progettuali sono spesso riferite anche agli elementi ordinatori di cui al presente articolo.

In presenza di 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' si applicano le disposizioni di cui all'art. 124, punto 9.

7. Le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate dalla disciplina contenuta nell'art. 90 (aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori) e nell'art. 98 (aree ad edificazione speciale per standard). In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

**Art. 64 - MANUFATTI ANTICHI DI INGEGNERIA IDRAULICA**

1. Sono riconosciuti come invarianti strutturali del territorio le opere idrauliche ed i manufatti di epoca preindustriale costituenti forme storicizzate di utilizzazione dell'energia idraulica. Tali opere e manufatti sono distinti con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Costituiscono elementi di invarianza:

- i caratteri morfotipologici dei complessi edilizi;
- le connesse opere idrauliche di intercettazione, canalizzazione e caduta dell'acqua;
- gli accessi e la viabilità di servizio.

3. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti dal Regolamento Urbanistico - sulla base della classificazione e della correlata disciplina di cui al Titolo VII Capo II delle presenti norme - garantiscono la tutela degli elementi di invarianza nella loro consistenza materiale, nonché il ripristino degli eventuali elementi mancanti.

4. I manufatti antichi di ingegneria idraulica sono oggetto di azioni di valorizzazione culturale in quanto testimonianza di antiche modalità di utilizzazione dell'energia idraulica a fini agricoli o produttivi.

5. I manufatti di cui al presente articolo costituiscono immobili meritevoli di tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di disciplina dell'attività edilizia. Ad essi si applicano pertanto le disposizioni procedurali di cui all'art. 30.

## CAPO II - INVARIANZA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

### Art. 65 - PARCO ARTISTICO-CULTURALE DI POGGIO VALICAIA

1. Il Parco artistico-culturale di Poggio Valicaia è riconosciuto quale invariante strutturale del territorio in quanto area caratterizzata dalla presenza di ambiti boschivi, sia naturali che di impianto storico, nonché da elementi geomorfologici e da sistemazioni del terreno che nel loro insieme determinano una qualità territoriale da tutelare e valorizzare, promuovendo una frequentazione finalizzata alla fruizione pubblica, ad esperienze di carattere culturale - con particolare riferimento alle forme espressive dell'arte ambientale - ad attività di natura didattica, scientifica e ricreativa. E' identificato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:10.000.

2. Costituiscono elementi di invarianza:

- la dotazione boschiva e le formazioni vegetali in genere, limitatamente alle specie vegetali tipiche dei luoghi;
- la rete dei percorsi e dei sentieri;
- gli itinerari tematici connessi con le forme espressive dell'arte ambientale.

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e al ripristino degli elementi mancanti, fatto salvo quanto stabilito all'art. 80, punto 5, per le aree boscate. Sono altresì oggetto di azioni di valorizzazione culturale in ragione degli aspetti storici, naturalistici, nonché di caratterizzazione del sito quale ambito espositivo per l'arte ambientale.

4. Il Parco è destinato a caratterizzarsi come tappa qualificata di itinerari culturali di livello sovracomunale. A tale scopo:

- promuove la cultura anche attraverso l'introduzione di forme espressive dell'arte contemporanea;
- organizza un calendario di eventi a carattere didattico, scientifico e ricreativo;
- valorizza i caratteri ambientali e paesaggistici dell'area, favorendone al contempo la fruizione pubblica.

All'interno del Parco sono pertanto consentite le attività artistiche, didattiche, scientifiche, ricreative, agricole e forestali, nonché gli interventi atti a conservare, rinnovare e valorizzare le componenti paesaggistiche presenti, sia naturali che antropiche.

Previo approvazione da parte del Consiglio Comunale di uno Schema Direttore, che definisca l'assetto complessivo del Parco in funzione delle sue finalità, è consentita la realizzazione di nuove volumetrie, nella misura strettamente necessaria per attrezzature di supporto e di servizio al Parco e per una superficie utile lorda (Sul) comunque non superiore a mq 1.200.

Lo Schema Direttore può definire delle sub-perimetrazioni in funzione delle diverse forme di fruizione previste per il Parco.

Nelle more di approvazione dello Schema Direttore è consentita l'esecuzione di interventi puntuali, quali:

- recupero degli edifici esistenti per realizzare strutture di servizio (direzione, informazioni, didattica, ristoro, foresteria, accoglienza, etc.), nei limiti di intervento previsti dal Regolamento Urbanistico in ragione della classificazione attribuita a ciascun edificio;
- installazione di opere d'arte all'aperto, ancorché realizzate mediante sistemi costruttivi in muratura;
- piccoli spazi attrezzati per lo sport e il tempo libero;
- piccole attrezzature tecnologiche e di servizio;
- sentieri e piazzole attrezzate per la sosta pedonale;
- spazi per la sosta veicolare, preferibilmente lungo il bordo perimetrale. Tali spazi devono essere ricavati evitando per quanto possibile una rigida strutturazione delle aree e una eccessiva concentrazione degli stalli, mantenendo comunque il fondo permeabile.

5. Le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate dalle discipline contenute negli artt. 73 e 95.

**Art. 66 - AMBITI PERIFLUVIALI**

1. Sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio gli "ambiti perifluviali", intendendosi per tali le aree comprendenti e circostanti i principali corsi d'acqua del territorio comunale, in quanto risorsa di valore strategico sotto il profilo biotico, idrologico, paesaggistico e di rete ecologica. Tali ambiti si configurano come fasce di consistenza variabile connotate dagli assetti geomorfologici propri delle aree ripariali nonché dalle caratteristiche vegetazionali e paesaggistiche connesse con la prossimità di un corso o di uno specchio d'acqua. Sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Costituiscono elementi di invarianza, in conformità con le specifiche disposizioni dettate dagli enti competenti:

- la qualità fisico-chimica dei corpi fluidi quando corrispondente agli standard ambientali della qualità idonea alla vita dei pesci (acque salmonicole) di cui alla normativa vigente;
- le sistemazioni planoaltimetriche del terreno, fatti salvi gli interventi di compensazione o regimazione idraulica;
- le formazioni arboree di ripa e di goleni, quando non in contrasto con le disposizioni in materia di prevenzione e contenimento del rischio idraulico;
- le superfici libere golenali;
- la continuità ambientale longitudinale necessaria agli spostamenti della fauna.

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza geomorfologica, chimica, floristica e faunistica, nonché ad azioni di valorizzazione culturale, paesaggistica e ambientale in quanto segmenti dell'infrastrutturazione ecologica del territorio.

All'interno degli ambiti perifluviali di cui al presente articolo è vietata:

- a) ogni nuova costruzione o manufatto stabile di qualsiasi tipo (ivi compresi gli annessi agricoli stabili di cui all'art. 142 e gli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 143) con la sola eccezione delle serre fisse, di cui al paragrafo 4 dell'art. 145, e degli interventi di cui al successivo punto 4;
- b) l'installazione dei manufatti agricoli reversibili di cui all'art. 144;
- c) l'installazione dei manufatti precari di cui all'art. 146;
- d) l'esecuzione di scavi, di rinterrati, e di opere di modellazione del suolo in genere, anche connessi all'attività agricola, che modifichino le sezioni trasversali dell'ambito, con la sola eccezione degli interventi di compensazione o di regimazione idraulica;
- e) l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito, con l'eccezione delle aree assoggettate agli usi specialistici di cui all'art. 171.

Fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni di cui al Titolo III delle presenti norme è consentita, ove espressamente ammessa dalle disposizioni di cui ai Titoli IX e X:

- l'installazione delle serre temporanee e delle serre con copertura stagionale, di cui ai paragrafi 2 e 3 dell'art. 145;
- la realizzazione delle serre fisse di cui al paragrafo 4 dell'art. 145.

4. Negli ambiti di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di interventi di nuova edificazione esclusivamente nei seguenti casi, ferme restando comunque le limitazioni e/o prescrizioni di cui al Titolo III delle presenti norme:

- per la realizzazione di attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico o generale;
- per gli interventi previsti nelle "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" di cui all'art. 3, o nelle "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" di cui all'art. 4, a condizione che gli interventi contribuiscano al raggiungimento degli obiettivi di tutela e di valorizzazione di cui al presente articolo;
- per le finalità e nei limiti consentiti dai piani e programmi di settore di cui all'art. 7.

5. Le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate dalle norme di cui ai Titoli III (Capi I e III), V (si rinvia in particolare agli artt. 81 e 82), VIII, IX, X e XI. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

**Art. 67 - AREE SENSIBILI**

1. Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio le “aree sensibili” di cui all’art. 3 delle Norme del P.T.C.P., individuate dal Piano Strutturale lungo il tratto urbano del fiume Greve in conformità con la perimetrazione definita dallo strumento della pianificazione territoriale di livello provinciale. Tali aree, identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000, costituiscono risorsa di valore strategico dal punto di vista paesaggistico e di rete ecologica.

2. Costituiscono elementi di invarianza, in conformità con le specifiche disposizioni dettate dagli enti competenti:

- le sistemazioni planoaltimetriche del terreno, fatti salvi gli interventi di compensazione o regimazione idraulica;
- la continuità degli assetti vegetazionali necessaria agli spostamenti della fauna.

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza morfologica, floristica e faunistica, nonché ad azioni di valorizzazione culturale, paesaggistica e ambientale in quanto segmenti dell’infrastrutturazione ecologica del territorio.

4. Le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate:

- dalle disposizioni di cui all’art. 3 delle Norme del P.T.C.P, cui si rinvia;
- dalle prescrizioni relative agli ambiti perifluviali di cui al precedente art. 66, punto 3;
- dalle disposizioni di cui ai Titoli III (Capi I e III), V e VIII delle presenti norme.

In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

**Art. 68 - PERTINENZE PAESISTICHE**

1. Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio le pertinenze paesistiche, intendendosi per tali le aree prevalentemente inedificate - afferenti ad edifici e/o complessi edilizi appartenenti al patrimonio edilizio invariante di cui al Titolo VII Capo II delle presenti norme - le cui sistemazioni, arredi e percorsi esprimono coerentemente il rapporto storicizzato edificio-suolo-paesaggio. Tali aree sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Costituiscono elementi di invarianza, quando espressione del rapporto storicizzato di cui al punto 1:

- le opere di sistemazione del terreno (muri, ciglioni, terrazzi) ed i suoi principali livelli;
- le sistemazioni arboree costituite da individui adulti o ad impianto preordinato in genere;
- le recinzioni;
- i percorsi e gli accessi, ivi compresi eventuali allineamenti arborei di corredo..

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, naturale e floristica, nonché ad azioni di valorizzazione culturale e paesaggistica dei loro aspetti e caratteri testimoniali, simbolici e d'uso..

4. Sono altresì soggetti a tutela, ove caratterizzati da rilevanza storico-testimoniale, i cancelli, le pavimentazioni, le opere per la raccolta e il deflusso delle acque, gli arredi fissi in genere.

5. All'interno delle pertinenze paesistiche è vietata::

- a) ogni nuova costruzione o manufatto stabile di qualsiasi tipo, ivi compresi gli annessi agricoli stabili di cui all'art. 142 e gli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 143;
- b) l'installazione dei manufatti agricoli reversibili di cui all'art. 144;
- c) l'installazione delle serre temporanee e delle serre con copertura stagionale, di cui ai paragrafi 2 e 3 dell'art. 145;
- d) la realizzazione delle serre fisse di cui al paragrafo 4 dell'art. 145;
- e) l'installazione dei manufatti precari di cui all'art. 146;
- f) la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 147;
- g) la realizzazione di recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualunque natura che alterino il rapporto tradizionale tra edifici e spazi aperti limitrofi;
- h) l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito, anche ove connesso ad operazioni di carattere transitorio;
- i) la realizzazione di linee elettriche aeree, nonché di altre infrastrutture incongrue con evidente impatto visuale. Le eventuali cabine elettriche devono essere interrato o seminterrate e comunque di altezza contenuta e prive di palo di sostegno delle linee aeree. Per la realizzazione di impianti e/o installazioni di radiocomunicazione (telefonia mobile e/o diffusione radiotelevisiva) si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 103.

E' consentita:

- nelle pertinenze paesistiche ricadenti nel territorio rurale di cui al Titolo X: la costruzione di piscine quando rispondenti alle disposizioni di cui all'art. 152, a condizione che la costruzione medesima non determini alterazione degli elementi di invarianza di cui al punto 2 e fermo restando il rispetto delle prescrizioni e dei requisiti di cui al Regolamento Edilizio (*"Norme regolamentari per il territorio rurale"*);
- ove non inibita dalle norme di cui al Titolo VII, Capo II, la realizzazione di cancelli, accessi, percorsi e sistemazioni a verde, a condizione che sia garantita la tutela degli elementi di invarianza di cui al punto 2 e siano impiegati materiali e tecniche costruttive coerenti con il contesto. L'eventuale sosta veicolare non deve determinare la realizzazione di nuove superfici pavimentate.

6. Le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate dalle limitazioni e/o prescrizioni dettate dal Capo II del Titolo VII per il patrimonio edilizio invariante, nonché - limitatamente alle pertinenze

paesistiche ricadenti nel territorio rurale di cui al Titolo X - dalle disposizioni di cui all'art. 149 (aree di pertinenza edilizia e aree di pertinenza agricola). In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

7. Le pertinenze paesistiche costituiscono immobili meritevoli di tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di disciplina dell'attività edilizia. Ad essi si applicano pertanto le modalità procedurali di cui all'art. 30, fatto salvo quanto ivi specificato per gli immobili dichiarati di interesse culturale ai sensi del *"Codice dei beni culturali e del paesaggio"*.

## Art. 69 - PARCHI STORICI E GIARDINI FORMALI

1. Sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio i parchi storici e i giardini formali, le cui sistemazioni sono frutto di un progetto organico, o comunque di azioni coerenti e consapevoli. Oltre al valore storico-documentale, molte sistemazioni e assetti vegetazionali rivestono il ruolo di capisaldi del paesaggio, ad elevato grado di formalizzazione, nonché di strutture che organizzano il rapporto tra aspetti legati alle acque, alla modellazione del suolo, alla diversificazione botanica, costituendo complemento fondamentale di edifici o complessi edilizi di particolare pregio.

I parchi storici ed i giardini formali - significativamente presenti in tutto il territorio comunale, in particolar modo nelle pendici collinari settentrionali - sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Costituiscono elementi di invarianza:

- le recinzioni e gli accessi aventi rilevanza di memoria storica;
- le sistemazioni e la continuità con le ville ed i complessi edilizi in genere;
- gli assi visuali aventi origine nelle sistemazioni dei giardini;
- le sistemazioni planoaltimetriche e le relative opere;
- gli impianti arborei coerenti con il disegno originario;
- i percorsi e le sistemazioni al suolo;
- le opere e gli elementi decorativi.

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e floristica, nonché ad azioni di valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale, simbolico e d'uso.

A tal fine i parchi storici e i giardini formali possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione e di restauro, e non possono essere frazionati attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualsiasi natura. Devono conservare l'unitarietà formale storicizzata, mantenendo gli assetti vegetazionali, le opere di arredo, gli elementi decorativi con essa coerenti.

Gli impianti arborei ed arbustivi, comprese eventuali formazioni a filare, devono essere conservati e completati mediante reintegro degli esemplari mancanti, morti o ammalorati, nel rispetto delle specie arboree e arbustive e delle sedi di impianto originarie. Tali impianti devono in ogni caso conservare i rapporti di continuità fisica e funzionale con gli edifici che ne costituiscono il principale riferimento storico.

4. All'interno dei parchi storici e dei giardini formali è vietata:

- a) ogni nuova costruzione o manufatto stabile di qualsiasi tipo, ivi compresi gli annessi agricoli stabili di cui all'art. 142 e gli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 143, fatta comunque eccezione per i manufatti di servizio per sorveglianza o manutenzione del parco sotto specificati;
- b) l'installazione dei manufatti agricoli reversibili di cui all'art. 144;
- c) l'installazione delle serre temporanee e delle serre con copertura stagionale, di cui ai paragrafi 2 e 3 dell'art. 145;
- d) la realizzazione delle serre fisse di cui al paragrafo 4 dell'art. 145;
- e) l'installazione dei manufatti precari di cui all'art. 146;
- f) la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 147;
- g) la realizzazione di recinzioni che alterino il rapporto tradizionale tra edifici e spazi aperti limitrofi;
- h) l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito, anche ove connesso ad operazioni di carattere transitorio;
- i) la realizzazione di linee elettriche aeree, nonché di ogni altra infrastruttura incongrua con evidente impatto visuale. Per la realizzazione di impianti e/o installazioni di radiocomunicazione (telefonia mobile e/o diffusione radiotelevisiva) si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 103.

E' consentita, fatti salvi gli eventuali nulla-osta degli Enti ed organi competenti, e fermo restando il rispetto degli elementi di invarianza di cui al punto 2, la realizzazione di piccoli manufatti di servizio per sorveglianza o manutenzione del parco, delle dimensioni strettamente necessarie allo scopo e comunque privi di autonoma commerciabilità. Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è comunque subordinata alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia del mantenimento a tempo indeterminato della destinazione d'uso accessoria.



Fermo restando il divieto di ogni nuova volumetria, l'eventuale realizzazione di piscine o l'inserimento di nuovi arredi può essere ammesso solo se coerente con l'impianto distributivo e formale storicizzato.

5. I parchi storici e i giardini formali costituiscono immobili meritevoli di tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di disciplina dell'attività edilizia. Ad essi si applicano pertanto le modalità procedurali di cui all'art. 30, fatto salvo quanto ivi specificato per gli immobili dichiarati di interesse culturale ai sensi del *"Codice dei beni culturali e del paesaggio"*.

**Art. 70 - BOSCHI DENSI**

1. Costituiscono invarianti strutturali del territorio i boschi densi, intendendosi per tali le formazioni forestali e boschive che emergono per la consistenza e rilevanza formale delle formazioni, per il governo a fustaia, nonché per la diversificazione ed articolazione delle specie arboree e arbustive presenti. Tali formazioni forestali e boschive, di rilevante valore ambientale e paesaggistico, sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Costituiscono elementi di invarianza:

- la destinazione forestale del suolo;
- la composizione floristica del soprasuolo;
- l'assetto delle sistemazioni idraulico-forestali;
- la rete dei sentieri e della viabilità forestale interna alle aree.

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela, finalizzata al mantenimento e alla valorizzazione degli assetti boschivi ai sensi delle vigenti norme forestali regionali e provinciali. Sono fatti salvi gli interventi derivanti da motivate esigenze colturali e/o di sicurezza ai fini della prevenzione degli incendi.

4. I P.A.P.M.A.A. di cui all'art. 140 ed i progetti degli interventi di sistemazione ambientale di cui all'art. 141, ove comprendenti porzioni di boschi densi, prevedono adeguati interventi di tutela e valorizzazione della risorsa forestale, privilegiando le seguenti attività:

- governo del bosco e del sottobosco;
- prevenzione degli incendi boschivi;
- pratiche fitosanitarie;
- tutela degli alberi monumentali;
- sistemazioni idraulico-forestali;
- riqualificazione, rinaturalizzazione e assestamento delle aree forestali;
- miglioramento qualitativo dei soprasuoli forestali;
- recupero delle aree percorse dal fuoco;
- prevenzione e/o eliminazione del degrado (usi impropri, discariche abusive, etc.);
- manutenzione dei sentieri e della viabilità forestale.

5. Ferma restando la tutela degli elementi di invarianza, ai boschi densi si applica la disciplina di cui all'art. 80 riferita alle aree boscate. Per la realizzazione di impianti e/o installazioni di radiocomunicazione (telefonia mobile e/o diffusione radiotelevisiva) si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 103.

6. I boschi densi sono soggetti alle disposizioni e prescrizioni di cui all'art. 8 della "Disciplina dei beni paesaggistici" (Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico).

**Art. 71 - AREE CON SISTEMAZIONI AGRARIE STORICHE**

1. Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio, in quanto componenti qualificate del paesaggio storico rurale ed esempi virtuosi delle modalità di gestione delle risorse territoriali, le aree collinari in cui sono visibili e sufficientemente ben conservate sistemazioni storiche dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole e della difesa del suolo. Tali sistemazioni consistono in terrazzamenti, muri di contenimento a secco, ciglionamenti, acquidocci rivestiti in pietra, percorsi viari rurali ed opere idraulico-agrarie di regimazione.

2. La presenza di sistemazioni agrarie storiche - laddove per consistenza e stato di conservazione esse risultino significative sotto il profilo paesaggistico, testimoniale e/o morfologico-funzionale - è segnalata con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:10.000. Le parti nelle quali la presenza di sistemazioni agrarie storiche assume particolare rilevanza sono identificate come *“areali di tutela integrale del paesaggio agrario tradizionale”*.

3. Costituiscono elementi di invarianza:

- le caratteristiche planoaltimetriche delle sistemazioni;
- le opere di contenimento (muri a secco, ciglioni, lunette, etc.) nel loro stato di consistenza formale e funzionale;
- le caratteristiche planoaltimetriche della viabilità e dei percorsi interni a dette aree;
- le alberature segnaletiche;
- il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni idraulico-agrarie.

4. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, geomorfologica e idraulica, ad azioni di ripristino di parti mancanti o degradate, nonché a valorizzazione culturale del loro contenuto testimoniale e d'uso. Indipendentemente dalle pratiche colturali agrarie esercitate, è prescritta la conservazione e la manutenzione degli elementi costitutivi dei manufatti, nei loro caratteri formali e funzionali di presidio idrogeologico, come struttura fondativa del paesaggio agrario storico.

Gli interventi devono garantire il superamento di situazioni di degrado o di perdita di funzionalità dei manufatti, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi originari, nonché assicurare livelli prestazionali adeguati in termini di presidio idrogeologico. Sono consentite solo modifiche puntuali, atte a migliorare e razionalizzare gli accessi e le coltivazioni dei fondi.

Qualora le sistemazioni agrarie storiche abbiano perso la funzionalità originaria, o siano in condizioni di degrado irrecuperabile, le stesse devono essere ripristinate o sostituite con altre che assicurino le stesse prestazioni funzionali e che presentino caratteristiche costruttive conformi a quelle originarie.

5. In adiacenza o prossimità delle sistemazioni agrarie storiche è vietata:

- a) ogni nuova costruzione o manufatto stabile di qualsiasi tipo, ivi compresi gli annessi agricoli stabili di cui all'art. 142 e gli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 143;
- b) l'installazione delle serre temporanee e delle con copertura stagionale, di cui ai paragrafi 2 e 3 dell'art. 145;
- c) la realizzazione delle serre fisse di cui al paragrafo 4 dell'art. 145;
- d) l'installazione dei manufatti precari di cui all'art. 146;
- e) la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 147;
- f) l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito, anche ove connesso ad operazioni di carattere transitorio;
- g) la realizzazione di linee elettriche aeree, nonché di ogni altra infrastruttura incongrua con evidente impatto visuale. Per la realizzazione di impianti e/o installazioni di radiocomunicazione (telefonia mobile e/o diffusione radiotelevisiva) si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 103.

E' viceversa consentita l'installazione dei manufatti agricoli reversibili di cui all'art. 144, a condizione che siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico, prevedendo, ove necessario, adeguate opere di mitigazione. Tali manufatti non possono essere comunque installati all'interno degli *“areali di tutela integrale del paesaggio agrario tradizionale”* individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:10.000.

6. Nelle aree con sistemazioni agrarie storiche sono ammesse le attività consentite nei singoli ambiti territoriali di cui al Capo II del Titolo X, a condizione che non determinino mutazioni irreversibili dello stato dei luoghi. Le pratiche agricole privilegiano in particolare:

- le tecniche di coltivazione tradizionali;
- le coltivazioni biologiche;
- la salvaguardia delle varietà colturali locali e tradizionali.

7. I P.A.P.M.A.A. di cui all'art. 140 ed i progetti degli interventi di sistemazione ambientale di cui all'art. 141, ove comprendenti aree con sistemazioni agrarie storiche, sono corredati da un apposito quadro conoscitivo atto ad individuare eventuali situazioni di degrado localizzato o di perdita di funzionalità, e in tal caso prevedono idonei interventi per il loro superamento.

8. E' facoltà del Consiglio Comunale di disporre incentivi economici per studi, ricerche e sperimentazione delle tecniche di restauro e/o ripristino di manufatti e sistemazioni agrarie storiche quali terrazzamenti, muri di contenimento a secco, acquadocci rivestiti in pietra, etc.

9. Qualora i riferimenti cartografici riferiti alle sistemazioni agrarie storiche contenuti negli elaborati cartografici di livello B si dimostrassero inesatti o non corrispondenti alla situazione reale, i soggetti interessati possono produrre idonea documentazione atta a dimostrare l'effettivo stato di fatto dei luoghi. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano nel caso in cui, sulla base di documentazione inequivocabile prodotta dall'avente titolo, sia comprovata l'inesattezza dei riferimenti cartografici in ordine all'effettiva presenza, attuale e pregressa, di sistemazioni agrarie storiche. Restano fermi gli obblighi di cui al punto 4 per le situazioni di avanzato degrado (recuperabile o meno) dei manufatti originari.

10. Le aree di cui al presente articolo sono da equiparare alle *"Zone svantaggiate e zone soggette a vincoli ambientali"* ed a quelle ammesse a *"Misure agroalimentari"* di cui al vigente Piano di Sviluppo Rurale della Regione Toscana.

**Art. 72 - FORMAZIONI ARBOREE DECORATIVE**

1. Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio le formazioni arboree costituite da individui appartenenti alle specie tipiche dei luoghi, quando rispondenti a criteri ordinatori - come l'allineamento in filari lungo strade o percorsi in genere, la definizione di confini - ovvero, più in generale, laddove volti a costituire forme di arredo e decoro. Le formazioni arboree decorative possono essere costituite sia da individui di una stessa specie che da una alternanza preordinata di specie diverse. Nel loro insieme e nel loro ruolo di complemento ad architetture di pregio costituiscono struttura formale del paesaggio e suo caposaldo visivo e simbolico. Sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Costituiscono elementi di invarianza:

- le specie arboree esistenti con le caratteristiche di cui al punto 1;
- le sedi di impianto e la consistenza quantitativa degli allineamenti o delle associazioni areali;
- le sistemazioni del suolo finalizzate alla formazione delle sedi di impianto.

3. Gli elementi di invarianza sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale, botanica e simbolica, anche mediante azioni di ripristino degli elementi mancanti, nonché a valorizzazione culturale in quanto capisaldi visivi del paesaggio. A tal fine:

- l'impianto di alberature e siepi è limitato al reintegro di esemplari mancanti, morti o ammalorati, nel rispetto delle specie arboree e arbustive e delle sedi di impianto originarie; le formazioni a filare possono essere eventualmente potenziate attraverso l'impianto di esemplari della stessa specie lungo l'allineamento storicizzato;
- eventuali recinzioni aventi rilevanza di memoria storica devono essere conservate e restaurate;
- i percorsi e gli assi visuali che strutturano i rapporti di continuità fisica e funzionale tra le formazioni arboree decorative e gli edifici che ne costituiscono il principale riferimento storico devono essere conservati nei loro caratteri planolatimetrici, evitando l'introduzione di qualsiasi elemento che determini ostacolo visivo o soluzione di continuità fisica e/o funzionale, se non per evidenti e inderogabili motivi di interesse pubblico.

4. In adiacenza o prossimità di formazioni arboree decorative ricadenti nelle aree di influenza urbana di cui al Capo II del Titolo IX e/o nel territorio rurale di cui al Titolo X, ed in particolare in una fascia di larghezza non inferiore a ml 50 dalle sedi di impianto delle formazioni a filare, è vietata:

- a) ogni nuova costruzione stabile di qualsiasi tipo, ivi compresi gli annessi agricoli stabili di cui all'art. 142 e gli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 143;
- b) l'installazione dei manufatti agricoli reversibili di cui all'art. 144;
- c) l'installazione delle serre temporanee e delle serre con copertura stagionale, di cui ai paragrafi 2 e 3 dell'art. 145;
- d) la realizzazione delle serre fisse di cui al paragrafo 4 dell'art. 145;
- e) l'installazione dei manufatti precari di cui all'art. 146;
- f) la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 147;
- g) l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito, anche ove connesso ad operazioni di carattere transitorio;
- h) la realizzazione di linee elettriche aeree, nonché di ogni altra infrastruttura incongrua con evidente impatto visuale. Le eventuali cabine elettriche devono essere interrate - ovvero seminterrate, e comunque di altezza contenuta - nonché prive di palo di sostegno delle linee aeree. Per la realizzazione di impianti e/o installazioni di radiocomunicazione (telefonia mobile e/o diffusione radiotelevisiva) si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 103.

5. Le formazioni arboree decorative costituiscono immobili meritevoli di tutela per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di disciplina dell'attività edilizia. Ad essi si applicano pertanto le modalità procedurali di cui all'art. 30, fatto salvo quanto ivi specificato per gli immobili dichiarati di interesse culturale ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

**Art. 73 - AMBITI DI REPERIMENTO PER L'ISTITUZIONE DI PARCHI, RISERVE E AREE NATURALI PROTETTE DI INTERESSE LOCALE**

1. Sono riconosciuti quali invarianti strutturali del territorio gli ambiti idonei per l'istituzione di parchi, riserve e "aree naturali protette di interesse locale" (A.N.P.I.L.), ai sensi delle vigenti norme regionali, in quanto porzioni di territorio caratterizzate da singolarità naturale, geologica, flori-faunistica, ecologica, morfologica, paesaggistica, di coltura agraria o forestale, ovvero da forme di antropizzazione di interesse storico-culturale. Tali qualità ambientali, sussistenti o potenzialmente recuperabili, rendono idonei gli ambiti di cui al presente articolo ad una frequentazione finalizzata al tempo libero, ad attività culturali e ricreative, ad attività motorie all'aria aperta anche in rapporto con la presenza di ecosistemi della fauna e della flora, alla visitabilità delle emergenze storico-ambientali, all'osservazione e studio dei fenomeni naturali.

Negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 sono individuati con apposito segno grafico i seguenti ambiti:

- a) ambito di reperimento A.N.P.I.L. della dorsale collinare, comprendente il Parco artistico-culturale di Poggio Valicaia di cui all'art. 65.
- b) ambito di reperimento A.N.P.I.L. del fiume Arno, comprendente le aree ricadenti nel perimetro del Parco Fluviale di cui all'art. 82.
- c) ambito di reperimento A.N.P.I.L. del fiume Greve, comprendente l'asta fluviale nel tratto extraurbano, le relative aree golenali, nonché le adiacenti aree ripariali che mantengono dirette relazioni con il fiume.

2. All'interno degli ambiti di reperimento di cui al presente articolo devono essere in particolare tutelati i seguenti elementi::

- la dotazione boschiva e le formazioni vegetali in genere, con particolare riferimento alle specie arboree e arbustive tipiche dei luoghi indicate dal Regolamento Edilizio;
- la viabilità vicinale e poderale;
- la rete dei sentieri e della viabilità forestale;
- le forme di coltivazione tradizionali.

3. Negli ambiti di cui al presente articolo sono consentiti tutti gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Regolamento Urbanistico per le singole aree e ambiti territoriali - ivi compresi gli interventi previsti nelle "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" di cui all'art. 3 e nelle "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" di cui all'art. 4, nonché gli usi specialistici di cui al Titolo XI - a condizione che tali interventi favoriscano (o risultino comunque compatibili con) l'istituzione di parchi, riserve naturali ed A.N.P.I.L., ovvero con la loro estensione se già istituiti. Assumono in tal senso particolare rilievo la tutela degli elementi di invarianza di cui al presente Titolo, ove presenti, nonché il rispetto delle discipline speciali di cui al Titolo V. Sono ammessi in particolare gli interventi connessi con le seguenti attività:

- ospitalità alberghiera ed extraalberghiera;
- escursionismo, attività motorie e del tempo libero, in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;
- attività private di interesse collettivo o generale e/o per servizi a carattere educativo, culturale, socio-sanitario;
- attività pubbliche, attività private di interesse pubblico o collettivo (senza fini di lucro).

Inoltre, nel territorio rurale di cui al Titolo X delle presenti norme:

- attività agricole aziendali, con particolare riguardo alle varietà colturali e alle forme di coltivazione tradizionali;
- attività faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- agricoltura amatoriale, con modalità compatibili dal punto di vista paesaggistico;
- selvicoltura.

4. Fatte salve eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui ai Titoli III, V e VI, sugli edifici esistenti all'interno degli ambiti di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto degli elementi di invarianza di cui al presente Titolo. Fermo restando il rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi di

ciascun edificio - con particolare riferimento agli edifici di cui al Titolo VII Capo II - sono ammesse le destinazioni d'uso rispettivamente consentite dal Regolamento Urbanistico per le singole aree ed ambiti territoriali, ed in particolare:

- residenza;
- attività agricole aziendali (comprese abitazioni rurali);
- agriturismo e altre attività connesse alla produzione agricola aziendale;
- ospitalità alberghiera (e relativi spazi di corredo);
- ospitalità extralberghiera;
- *attività terziarie*;
- attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo, culturale, socio-sanitario;
- attività pubbliche, attività private di interesse pubblico o collettivo (senza fini di lucro).

Fatto salvo quanto stabilito al successivo punto 5, gli edifici e/o manufatti legittimi che alla data di adozione del Regolamento Urbanistico risultino in contrasto con le destinazioni d'uso consentite possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

5. Le attività produttive esistenti nell'area di recupero e/o restauro ambientale" ricadente dell'ambito di riferimento A.N.P.I.L. del fiume Arno, devono essere rese compatibili dal punto di vista ambientale e paesaggistico con il contesto di riferimento, nel rispetto della specifica disciplina contenuta negli artt. 82 e 84 delle presenti norme, al fine di favorire all'interno del perimetro del Parco Fluviale dell'Arno di cui all'art. 82 l'istituzione di un'area naturale protetta di interesse locale (A.N.P.I.L.), ovvero la sua estensione se già istituita.

Nell'area di cui trattasi, adottando le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali, possono essere collocati impianti volti alla produzione di energia da fonti rinnovabili mediante l'utilizzo di tecnologie eco-compatibili.

6. Solo per evidenti motivi di interesse pubblico, ove si tratti di strutture non altrimenti ubicabili, negli ambiti di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di linee elettriche aeree e di installazioni e/o impianti per telefonia mobile e telecomunicazione, a condizione che:

- tali interventi non comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui arborei adulti;
- siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali.

Per la realizzazione di impianti e/o installazioni di radiocomunicazione (telefonia mobile e/o diffusione radiotelevisiva) si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 103.

L'installazione di impianti fotovoltaici a terra è consentita nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 169.

7. L'area per attrezzature ed impianti di interesse sovracomunale comprendente il Depuratore di S. Colombano deve essere oggetto di interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale, volti al contenimento degli impatti visuali e a garantire una adeguata integrazione dell'attrezzatura di cui trattasi nel contesto perifluviale di riferimento, in coerenza con i contenuti dello Schema Direttore del Parco Fluviale dell'Arno di cui all'art. 82. In particolare la sistemazione dell'area di cui trattasi deve consentire la fruizione per attività ricreative e per il tempo libero del laghetto adiacente alla centrale di sollevamento.

8. I P.A.P.M.A.A. di cui all'art. 140 comprendenti porzioni di territorio ricadenti negli ambiti di cui al presente articolo sono corredati da un apposito quadro conoscitivo atto ad individuare eventuali situazioni di degrado localizzato, e in tal caso prevedono idonei interventi per il loro superamento.

**Art. 74 - AREE DI PROTEZIONE PAESISTICA E/O STORICO-AMBIENTALE**

1. Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio le “aree di protezione paesistica e/o storico ambientale”, intese come ambiti - coincidenti in larga misura con il sistema dei crinali che definiscono la struttura orografica dei versanti collinari (settentrionale e meridionale) - caratterizzati dalla rilevanza estetica e simbolica dei plessi architettonici e paesaggistici, espressione della coerenza e persistenza delle forme di antropizzazione storicizzate del territorio. In tali ambiti si è prodotta una configurazione integrata, compiuta e intenzionale del paesaggio, costituente testimonianza leggibile del principio insediativo storico che lega geomorfologia, tracciati viari ed edificazione civile e rurale. All'interno degli insediamenti urbani le aree di cui al presente articolo tutelano singoli complessi di particolare interesse architettonico o testimoniale e le aree circostanti.

Le “aree di protezione paesistica e/o storico ambientale” sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. All'interno delle aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale di cui al presente articolo devono essere in particolare tutelati i seguenti elementi:

- il patrimonio edilizio storicizzato (sia di valore storico-architettonico che di interesse testimoniale);
- la coerenza dei principi insediativi che assicurano la permanenza dei valori paesaggistici consolidatisi nel tempo;
- i tracciati viari fondativi, ivi compresa la viabilità vicinale e poderale;
- le formazioni arboree decorative, le alberature segnaletiche, le eventuali aree boscate;
- le sistemazioni agrarie storiche e le forme di coltivazione tradizionali.

3. Nel rispetto degli elementi di invarianza di cui al presente Titolo, all'interno di tali aree sono ammessi gli interventi connessi con le seguenti attività:

- ospitalità alberghiera ed extraalberghiera;
- attività private per la formazione e/o per servizi a carattere socio-sanitario, educativo, culturale, espositivo o congressuale;
- escursionismo, attività motorie e del tempo libero, in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;
- parchi e giardini;
- attività pubbliche, attività private di interesse pubblico o collettivo (senza fini di lucro).

Inoltre, nelle aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale ricadenti nelle aree di influenza urbana di cui al Titolo IX o nel territorio rurale di cui al Titolo X:

- agricoltura, con particolare riguardo alle varietà colturali e alle forme di coltivazione tradizionali;
- agriturismo, senza alterazione del contesto paesaggistico.

E' altresì consentita la realizzazione di parcheggi a servizio delle attività consentite, senza modifica delle strutture paesaggistiche esistenti.

Non sono ammessi interventi urbanistico-edilizi connessi alle seguenti attività:

- allevamento e pascolo stanziale di bovini e ovicaprini;
- allevamenti minori su scala aziendale;
- attività faunistico-venatorie che determinino alterazione del contesto paesaggistico.

4. Fatte salve eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui ai Titoli III, V e VI, sugli edifici esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto degli elementi di invarianza di cui al presente Titolo, e fatti salvi i limiti di cui al successivo punto 5, lett. b), per gli ampliamenti volumetrici. Fermo restando il rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi di ciascun edificio - con particolare riferimento agli edifici di cui al Titolo VII, Capo II - sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso.

- residenza;
- limitatamente al territorio rurale: attività agricole aziendali (comprese abitazioni rurali), agriturismo e altre attività connesse alla produzione agricola aziendale;



- ospitalità alberghiera (e relativi spazi di corredo);
- ospitalità extralberghiera;
- attività direzionali e terziarie, purché coerenti e compatibili con i valori storico-culturali e/o paesaggistici del sito e del contesto di riferimento, fermo restando comunque il rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni fissate dalle disposizioni che regolano le singole aree e ambiti territoriali nonché di quelle eventualmente dettate dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme;
- attività private per la formazione e/o per servizi a carattere socio-sanitario, educativo, culturale, espositivo o congressuale;
- attività pubbliche, attività private di interesse pubblico o collettivo (senza fini di lucro).

Gli edifici e/o manufatti legittimi che alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico risultino in contrasto con le destinazioni d'uso di cui sopra possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

5. All'interno delle aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale è vietata:

- a) la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 143 e di ogni altra nuova costruzione o manufatto stabile di qualsiasi tipo, fatta eccezione per gli annessi agricoli stabili di cui all'art. 142, come disciplinati dal successivo punto 6;
- b) la realizzazione degli ampliamenti volumetrici consentiti sulla base della disciplina di cui al Titolo VII delle presenti norme, per la parte eccedente il 10% del volume (V) dell'edificio oggetto di intervento;
- c) l'installazione dei manufatti agricoli reversibili di cui all'art. 144;
- d) l'installazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale, di cui ai paragrafi 2 e 3 dell'art. 145;
- e) la realizzazione delle serre fisse di cui al paragrafo 4 dell'art. 145;
- f) l'installazione dei manufatti precari di cui all'art. 146;
- g) la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 147;
- h) la realizzazione di impianti, installazioni e/o opere incongrue con evidente impatto visuale, fatto salvo quanto specificato al successivo punto 7;
- i) l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito, anche ove connesso ad operazioni di carattere transitorio.

Fermi restando i limiti dettati alla lettera b), sono fatti salvi:

- gli interventi urbanistico-edilizi previsti nelle 'Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali' di cui all'art. 4, come disciplinati dalle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme;
- le disposizioni di cui all'art. 119 in merito agli interventi urbanistico-edilizi consentiti sugli edifici di Classe 14 ricadenti nelle presenti aree.

6. Nelle aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale ricadenti nel territorio rurale di cui al Titolo X è consentita la realizzazione degli annessi agricoli stabili di cui all'art. 142 dei quali sia dimostrata la necessità nei P.A.P.M.A.A., a condizione che:

- non eccedano la capacità produttiva del fondo;
- non siano destinati alla stabulazione o all'allevamento di bovini, suini o ovicaprini, né ad allevamenti zootecnici minori;
- sia dimostrato che non sono altrimenti localizzabili.

I P.A.P.M.A.A. che prevedano la realizzazione di annessi agricoli stabili all'interno delle aree di cui al presente articolo assumono valore di Piano Attuativo, indipendentemente dalla volumetria prevista. In essi assume particolare rilievo la tutela e/o il ripristino di tutti gli elementi qualificanti del paesaggio agrario, quali le sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali, la viabilità vicinale e poderale, le formazioni arboree decorative, le alberature segnaletiche, le eventuali aree boscate. I nuovi impianti colturali privilegiano in particolare:

- le varietà colturali tipiche dei luoghi;

- le tecniche di coltivazione tradizionali;
- le coltivazioni biologiche.

Gli eventuali annessi stabili devono di norma essere realizzati in prossimità di strade o viabilità (vicinali o poderali) esistenti. Può essere altresì consentita la loro localizzazione in vicinanza di edifici esistenti, qualora concorra alla formazione o al completamento di un nucleo rurale, ed a condizione che il punto più elevato della sagoma altimetrica del nuovo annesso abbia altezza inferiore alla quota più bassa del crinale più prossimo. E' comunque fatta salva la facoltà dell'Amm./ne Comunale di impartire indicazioni in senso diverso secondo quanto stabilito dal punto 6 dell'art. 142.

7. Solo per evidenti motivi di interesse pubblico, ove si tratti di strutture non altrimenti ubicabili ed a condizione che siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali, nelle aree di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di linee elettriche aeree ad alta e media tensione, nel rispetto delle procedure previste dalle vigenti norme statali e regionali in materia. Tali strutture devono in ogni caso essere collocate nelle posizioni di minore esposizione alle visuali panoramiche ed essere inserite in modo coerente nel sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale (corsi d'acqua, viabilità vicinale e/o poderale, siepi, aree boscate, etc.). I relativi progetti devono essere corredati da specifici studi di mitigazione degli impatti sul paesaggio.

Le linee elettriche a bassa tensione devono essere interrato. Le eventuali cabine elettriche devono essere interrato - ovvero seminterrato, e comunque di altezza contenuta - nonché prive di palo di sostegno delle linee aeree.

Per la realizzazione di impianti e/o installazioni di radiocomunicazione (telefonia mobile e/o diffusione radiotelevisiva) si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 103.

L'installazione di impianti fotovoltaici a terra è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 169.

8. I P.A.P.M.A.A. di cui all'art. 140 ed i progetti degli interventi di sistemazione ambientale di cui all'art. 141 comprendenti porzioni di territorio ricadenti nelle aree di cui al presente articolo sono corredati da un apposito quadro conoscitivo atto ad individuare eventuali situazioni di degrado localizzato, ed in tal caso prevedono idonei interventi per il loro superamento.

9. Le aree di cui al presente articolo sono da equiparare alle *"Zone svantaggiate e zone soggette a vincoli ambientali"* ed a quelle ammesse a *"Misure agroalimentari"* di cui al vigente Piano di Sviluppo Rurale della Regione Toscana.

10. In presenza di altre invarianti strutturali, gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici all'interno delle aree di cui trattasi sono soggetti alle limitazioni previste dai rispettivi articoli del presente Titolo.

## CAPO III - INVARIANZA CULTURALE E SOCIALE

### Art. 75 - ISTITUZIONI CULTURALI E FORMATIVE

1. Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio, in quanto fattori rilevanti e durevoli di identità locale e di sviluppo socio-economico:

- le attività svolte dalle principali istituzioni culturali e formative, quali quelle elencate dall'art. 28 comma 1 delle Norme del Piano Strutturale;
- le attività svolte dall'associazionismo (culturale, sociale, formativo, ambientale, assistenziale, etc.) nel suo complesso, con particolare riferimento alle onlus.

La presenza di tali attività rappresenta un fenomeno consolidato e costituisce di per sé una risorsa essenziale per la città e un fattore di identità in via di progressivo consolidamento. Tale risorsa deve essere pertanto riconosciuta tutelata e sviluppata, anche come potenziale fattore di rilevanza economica.

2. Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia da attuarsi sugli immobili pubblici e privati che ospitano le istituzioni di cui al punto 1 perseguono la qualificazione architettonica e funzionale degli immobili medesimi, finalizzata a mantenere e/o sviluppare i livelli prestazionali delle attività insediate, garantendo in tal modo la tutela e la valorizzazione degli elementi di invarianza definiti all'art. 28 delle Norme del Piano Strutturale, di seguito richiamati:

- i fondamenti statuari ed i rapporti istituzionali con il Comune di Scandicci;
- l'articolazione dei temi culturali ed artistici, con particolare riferimento alle esperienze di ricerca e sperimentazione;
- il patrimonio di capacità e tradizioni artigianali e produttive locali.

3. Fatta eccezione per gli edifici appartenenti alle Classi 1-2-3, e ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente Titolo ed ai Titoli III e V, è consentito un incremento *una tantum* pari al 10% della superficie utile lorda (Sul) esistente destinata alle attività di cui al punto 1, anche mediante ampliamento volumetrico. Tale incremento:

- è riservato ad istituzioni, enti ed associazioni legalmente riconosciuti, proprietari dell'immobile oggetto di intervento, ed a condizione che l'atto costitutivo dei medesimi risulti antecedente alla data di adozione del Piano Strutturale (12.11.2003);
- può essere realizzato solo nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio;
- è aggiuntivo rispetto ad altri eventuali incrementi consentiti dal Regolamento Urbanistico, con esclusione degli incrementi previsti dall'art. 99 per le strutture private di interesse pubblico o collettivo;
- è subordinato alla sottoscrizione di una apposita convenzione, registrata e trascritta, a garanzia del mantenimento della destinazione d'uso dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata dall'intervento per un minimo di 10 anni calcolati a partire dalla data di rilascio o di efficacia del relativo titolo abilitativo.

4. Gli interventi urbanistico-edilizi eseguiti dalle istituzioni, enti e associazioni di cui al punto 1 possono essere oggetto di agevolazioni sui contributi dovuti per oneri di urbanizzazione e/o costo di costruzione. Sull'entità e le modalità di applicazione di tali agevolazioni si pronuncia il Consiglio Comunale con apposita deliberazione

**Art. 76 - MANIFESTAZIONI FIERISTICHE E/O DI PROMOZIONE ECONOMICA E TERRITORIALE  
/LA FIERA DI SCANDICCI**

1. Sono riconosciute quali invarianti strutturali del territorio le manifestazioni fieristiche e/o di promozione economica e territoriale, quali la tradizionale Fiera annuale di Scandicci, in quanto rilevanti fattori di identità della società locale idonea a definire profili di continuità tra la tradizione rurale del passato e gli scenari socio-economici contemporanei. Tali manifestazioni:

- testimoniano il ruolo di snodo territoriale che la città di Scandicci riveste tra il comprensorio prevalentemente agricolo/turistico del Chianti e quello intensamente urbanizzato, infrastrutturato e industrializzato della piana fiorentina;
- costituiscono un significativo e ricorrente momento di confronto e di discussione della società locale sui temi strategici dello sviluppo del territorio.

2. Al fine di garantire la tutela e la valorizzazione degli elementi di invarianza individuati dall'art. 29 delle Norme del Piano Strutturale, l'organizzazione delle manifestazioni fieristiche e/o di promozione economica e territoriale:

- definisce una disposizione delle strutture espositive e delle installazioni preferenzialmente integrata con l'assetto delle aree centrali della città, valorizzando e vitalizzando lo spazio pubblico;
- favorisce un'accessibilità fondata in modo crescente sull'uso del mezzo di trasporto pubblico.

## TITOLO V

### DISCIPLINE SPECIALI

|         |  |
|---------|--|
| art. 77 | Discipline speciali / Contenuti e finalità |
|---------|--|

|         |   |
|---------|---|
|         | <b>Capo I - Discipline di tutela paesaggistica e ambientale</b> |
| art. 78 | Aree fragili  |
| art. 79 | Aree di pregio paesistico                                       |
| art. 80 | Aree boscate (boschi densi e boschi radi e cespugliati)         |
| art. 81 | Vegetazione ripariale   |

|         |  |
|---------|--|
|         | <b>Capo II - Discipline di valorizzazione ambientale e storico-culturale</b> |
| art. 82 | Parco Fluviale dell'Arno   |
| art. 83 | Itinerari di interesse storico-culturale                                     |

|         |   |
|---------|---|
|         | <b>Capo III - Discipline di riqualificazione paesaggistica e ambientale</b> |
| art. 84 | Aree di recupero e/o restauro ambientale                                    |
| art. 85 | Aree agricole degradate   |

|         |   |
|---------|---|
|         | <b>Capo IV - Discipline di riqualificazione insediativa</b>   |
| art. 86 | Ridefinizione architettonica dell'edificato nelle aree centrali in rapporto allo spazio pubblico                                |
| art. 87 | Riconversione funzionale e ridefinizione morfologica di tessuti produttivi in contesti insediativi prevalentemente residenziali |
| art. 88 | Riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo di tessuti produttivi   |

**Art. 77 - DISCIPLINE SPECIALI / CONTENUTI E FINALITA'**

1. Il presente Titolo contiene specifiche disposizioni per il governo dei beni e delle risorse naturali, storico-culturali, paesaggistiche e/o insediative del territorio comunale. Tali beni e risorse, a seconda delle diverse caratteristiche e condizioni:

- per la particolare combinazione di componenti naturali e storico-culturali si configurano come elementi di pregio paesaggistico, rivestendo un ruolo caratterizzante e/o strutturante dell'identità territoriale;
- necessitano di azioni integrate e talora di gestione unitaria per lo sviluppo di attività compatibili con la valorizzazione del paesaggio;
- necessitano di tutele mirate e/o di azioni coerenti e coordinate per il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali in essere;
- necessitano di interventi mirati di recupero ambientale e/o di riqualificazione paesaggistica;
- necessitano di interventi coerenti e coordinati di riequilibrio e/o riqualificazione insediativa ed estetico-funzionale, anche in funzione della caratterizzazione e valorizzazione dello spazio pubblico.

2. Le discipline speciali di cui al presente Titolo sono articolate come segue:

a) Capo I - Discipline di tutela paesaggistica e ambientale:

- aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio
- aree di pregio paesistico
- aree boscate (boschi densi e boschi radi e cespugliati)
- vegetazione ripariale

b) Capo II - Discipline di valorizzazione ambientale e storico-culturale:

- Parco Fluviale dell'Arno
- itinerari di interesse storico-culturale

c) Capo III - Discipline di riqualificazione paesaggistica e ambientale:

- aree di recupero e/o restauro ambientale
- aree agricole degradate

d) Capo IV - Discipline di riqualificazione insediativa:

- ridefinizione architettonica dell'edificato nelle aree centrali in rapporto allo spazio pubblico
- riconversione funzionale e ridefinizione morfologica di tessuti produttivi in contesti insediativi prevalentemente residenziali
- riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo di tessuti produttivi

I beni e le risorse soggette alle discipline speciali sopra elencate sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

3. Ogni attività, uso o intervento posto in essere in applicazione del Regolamento Urbanistico deve perseguire il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali dei beni e delle risorse soggette alle discipline speciali di cui al presente Titolo.

4. Le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo, territoriale e paesaggistico dettate dal presente Titolo:

- concorrono alla conservazione attiva e/o alla riqualificazione delle risorse naturali, storico-culturali, paesaggistiche e/o insediative del territorio comunale, costituendo integrazione e complemento della disciplina delle invarianti strutturali di cui al Titolo IV delle presenti norme. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive;
- sono integrate dalle disposizioni e prescrizioni di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. In caso di contrasto tali disposizioni e prescrizioni prevalgono sulle norme di cui al presente Titolo.

In caso di decadenza delle disposizioni e delle prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici contenute nel PIT / Piano Paesaggistico Regionale adottato con Deliberazione C.R.T. n. 32 del 16.06.2009 la "*Disciplina dei beni paesaggistici*" contenuta nell'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico assume valenza di indirizzo per gli interventi da realizzarsi nelle aree soggette a tutela paesaggistica, anche ai fini del rilascio dei relativi atti autorizzativi, fatte salve comunque eventuali diverse determinazioni delle autorità proposte..

## CAPO I - DISCIPLINE DI TUTELA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE

### Art. 78 - AREE FRAGILI

1. Sono denominate "aree fragili" le parti del territorio rurale ed extraurbano caratterizzate da significative forme di antropizzazione, testimonianze di colture agrarie, ecosistemi naturali, come tali da assoggettare ad azioni di conservazione attiva al fine di garantire il mantenimento e, ove possibile, il miglioramento dei livelli prestazionali in essere. Tali valori creano un insieme paesaggistico di particolare valenza estetica e tradizionale, nel quale l'equilibrio e i rapporti armonici tra le diverse componenti si presentano facilmente degradabili di fronte a usi impropri e/o interventi di trasformazione incoerenti. Tali parti di territorio, identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000, costituiscono invariante strutturale del vigente P.T.C.P..

2. All'interno delle aree fragili sono ammessi gli interventi connessi con le attività consentite dall'art. 154 per le aree a prevalente funzione agricola, fermo restando il rispetto delle seguenti indicazioni e/o prescrizioni:

- le attività agricole devono essere prevalentemente orientate alle forme di coltivazione tradizionali;
- l'agricoltura amatoriale è ammessa solo con modalità compatibili dal punto di vista paesaggistico;
- le attività ricreative (escursionismo, attività motorie e del tempo libero) perseguono la valorizzazione delle risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti.

Nelle aree sottoelencate, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000, sono altresì consentiti i seguenti usi specialistici:

- aree per campeggi, disciplinate dall'art. 165;
- aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto, disciplinate dall'art. 166.

3. Fatte salve eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui ai Titoli III, IV e VI, sugli edifici esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al presente Titolo. Nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi di ciascun edificio, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- attività agricole aziendali (comprese abitazioni rurali);
- agriturismo e altre attività connesse alla produzione agricola aziendale;
- ospitalità alberghiera (e relativi spazi di corredo);
- ospitalità extralberghiera;
- attività complementari, ivi comprese le attività terziarie, purché coerenti e compatibili con i caratteri insediativi e i valori paesaggistici del territorio rurale ed extraurbano, fermo restando comunque il rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni fissate dalle disposizioni che regolano le singole aree e ambiti territoriali nonché di quelle eventualmente dettate dalla "*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*" di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme;
- attività private per la formazione e/o per servizi a carattere socio-sanitario, educativo, culturale, espositivo o congressuale;
- attività pubbliche (ivi compresi servizi di livello provinciale e/o regionale), attività private di interesse pubblico o collettivo (senza fini di lucro).

Gli edifici e/o manufatti legittimi che alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico risultino in contrasto con le destinazioni d'uso di cui sopra possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.



4. Nelle aree fragili esterne alla perimetrazione delle aree di pregio paesistico di cui all'art. 79:

- a) è consentita la realizzazione di eventuali servizi e attrezzature di livello provinciale e regionale localizzati dai rispettivi strumenti della pianificazione territoriale o da piani di settore;
- b) sono realizzabili ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti, ove consentiti sulla base delle disposizioni di cui al Titolo VII, fermo restando quanto specificato al successivo punto 5;
- c) è consentita la realizzazione degli annessi agricoli stabili di cui all'art. 142 e degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 143, a condizione che siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico;
- d) è consentita l'installazione dei manufatti agricoli reversibili di cui all'art. 144, a condizione che siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico;
- e) per le serre si applicano le disposizioni di cui all'art. 145;
- f) è consentita l'installazione dei manufatti precari di cui all'art. 146, a condizione che siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico;
- g) è consentita la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 147;
- h) è vietata la realizzazione di impianti, installazioni e/o opere incongrue con evidente impatto visuale, fatto salvo quanto specificato al successivo punto 6;
- i) è vietata l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito. Tale utilizzazione è ammessa, limitatamente alle aree fragili ricadenti all'interno dell'ambito territoriale AT2 "*Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve*" di cui all'art. 156, solo se connessa ad operazioni di carattere transitorio;
- j) sono consentiti gli interventi urbanistico-edilizi previsti nelle 'Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali' di cui all'art. 4, come disciplinati dalle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme.

Nelle aree fragili ricadenti all'interno delle aree di pregio paesistico si applicano le disposizioni di cui all'art. 79, punto 4, fermo restando quanto specificato al successivo punto 7.

5. In presenza di invarianti strutturali, gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici ricadenti all'interno delle aree fragili di cui al presente articolo sono soggetti alle limitazioni e/o prescrizioni contenute nella disciplina di cui al Titolo IV.

6. Nelle aree fragili di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di linee elettriche aeree solo per comprovati motivi di interesse pubblico, ed a condizione che:

- tali interventi siano inseriti in modo coerente nel sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale (corsi d'acqua, viabilità vicinale e/o poderale, siepi, aree boscate, etc.);
- siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali.
- Per la realizzazione di impianti e/o installazioni di radiocomunicazione (telefonia mobile e/o diffusione radiotelevisiva) si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 103.

7. Le aree fragili di cui al presente articolo sono in parte qualificate e perimetrare come 'aree di pregio paesistico': per le parti ricadenti in tali perimetrazioni le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate da quelle contenute nell' art. 79. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

## Art. 79 - AREE DI PREGIO PAESISTICO

1. Sono denominate “aree di pregio paesistico” le parti del territorio rurale ed extraurbano in cui si è sedimentata una sovrapposizione tra assetti agricoli pregressi ed interventi insediativi sparsi che, nel corso del tempo, hanno prodotto una configurazione integrata, compiuta ed intenzionale del paesaggio, determinandone la particolare rilevanza estetica. Tali aree sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. All'interno delle aree di pregio paesistico sono ammessi gli interventi connessi con le attività consentite dall'art. 154 per le aree a prevalente funzione agricola - ovvero dall'art. 135, per le parti che interessano le aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica - con le seguenti limitazioni e/o prescrizioni:

- le attività agricole devono essere orientate alla salvaguardia delle varietà colturali locali e delle forme di coltivazione tradizionali;
- l'agricoltura amatoriale è ammessa solo ove siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico;
- le attività ricreative (escursionismo, attività motorie e del tempo libero) devono garantire la tutela e la valorizzazione delle risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;
- le attività faunistico-venatorie sono consentite solo ove non comportino interventi che determinino modificazioni del paesaggio;
- non sono ammessi interventi urbanistico-edilizi connessi ad attività di allevamento di bovini, suini e ovicaprini.

Nelle aree sottoelencate, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000, sono altresì consentiti i seguenti usi specialistici:

- aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto, disciplinate dall'art. 166.

3. Fatte salve eventuali limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme di cui ai Titoli III, IV e VI, sugli edifici esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al presente Titolo e fatti salvi i limiti di cui al successivo punto 4, lett. c), per gli ampliamenti volumetrici. Nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi di ciascun edificio, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- attività agricole aziendali (comprese abitazioni rurali);
- agriturismo e altre attività connesse alla produzione agricola aziendale;
- ospitalità alberghiera (e relativi spazi di corredo);
- ospitalità extralberghiera;
- attività complementari, ivi comprese le attività terziarie, purché coerenti e compatibili con i caratteri insediativi e i valori paesaggistici del territorio rurale ed extraurbano, fermo restando comunque il rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni fissate dalle disposizioni che regolano le singole aree e ambiti territoriali nonché di quelle eventualmente dettate dalla “*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*” di cui all'Allegato ‘D’ alle presenti norme;
- attività private per la formazione e/o per servizi a carattere socio-sanitario, educativo, culturale, espositivo o congressuale;
- attività pubbliche (ivi compresi servizi di livello provinciale e/o regionale), attività private di interesse pubblico o collettivo (senza fini di lucro).

Gli edifici e/o manufatti legittimi che alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico risultano in contrasto con le destinazioni d'uso di cui sopra possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

4. All'interno delle aree di pregio paesistico:

- a) fatto salvo quanto specificato alle successive lettere b) e d), è vietata ogni nuova costruzione stabile di qualsiasi tipo;
- b) è consentita la realizzazione dei servizi e delle attrezzature di livello provinciale e regionale eventualmente previsti dai rispettivi strumenti della pianificazione territoriale o da piani di settore, solo ove sia dimostrato che non sono altrimenti localizzabili;
- c) gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti consentiti sulla base delle disposizioni di cui al Titolo VII sono realizzabili solo a condizione che non eccedano il 20% del volume (V) esistente, fermo restando quanto specificato al successivo punto 5;
- d) è consentita la realizzazione degli annessi agricoli stabili di cui all'art. 142, a condizione che siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico prevedendo, ove necessario, adeguate opere di mitigazione. Non sono consentiti annessi agricoli stabili destinati alla stabulazione o all'allevamento di bovini, suini e ovicaprini;
- e) è consentita la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 143 - limitatamente alle tipologie ivi previste ai punti 4 e 5 - a condizione che siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico prevedendo, ove necessario, adeguate opere di mitigazione;
- f) è consentita l'installazione dei manufatti agricoli reversibili di cui all'art. 144 (con esclusione degli "areali di tutela integrale del paesaggio agrario tradizionale" di cui al punto 5 dell'art. 71), a condizione che siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico, prevedendo, ove necessario, adeguate opere di mitigazione. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 85 per le aree agricole degradate;
- g) per le serre si applicano le disposizioni di cui all'art. 145;
- h) è vietata l'installazione dei manufatti precari di cui all'art. 146;
- i) è vietata la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 147;
- j) è vietata la realizzazione di impianti, installazioni e/o opere incongrue con evidente impatto visuale, fatto salvo quanto specificato al successivo punto 7;
- k) è vietata l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito. Tale utilizzazione è ammessa, limitatamente alle aree di pregio ricadenti all'interno dell'ambito territoriale AT2 "*Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve*" di cui all'art. 156, solo se connessa ad operazioni di carattere transitorio;
- l) sono consentiti gli interventi urbanistico-edilizi previsti nelle 'Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali' di cui all'art. 4, come disciplinati dalle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme.

5. In presenza di invariants strutturali, gli usi e le trasformazioni dei suoli e degli edifici ricadenti all'interno delle aree di pregio paesistico di cui al presente articolo sono soggetti alle limitazioni e/o prescrizioni contenute nella disciplina di cui al Titolo IV.

6. I P.A.P.M.A.A. di cui all'art. 140 e i progetti degli interventi di sistemazione ambientale di cui all'art. 141 comprendenti porzioni di territorio ricadenti nelle aree di cui al presente articolo sono corredati da un apposito quadro conoscitivo atto ad individuare eventuali situazioni di degrado localizzato, e in tal caso prevedono idonei interventi per il loro superamento.

7. Nelle aree di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di linee elettriche aeree solo per evidenti motivi di interesse pubblico, ed a condizione che:

- sia dimostrato che tali infrastrutture e/o installazioni non sono altrimenti localizzabili;
- gli interventi siano inseriti in modo coerente nel sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale (corsi d'acqua, viabilità vicinale e/o poderale, siepi, aree boscate, etc.);
- siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali.

Per la realizzazione di impianti e/o installazioni di radiocomunicazione (telefonia mobile e/o diffusione radiotelevisiva) si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 103.

L'installazione di impianti fotovoltaici a terra è consentita nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 169.

8. Parte delle aree di pregio paesistico di cui al presente articolo ricadono all'interno della perimetrazione delle 'aree fragili' da sottoporre a programma di paesaggio: per tali parti le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate da quelle contenute nell' art. 78. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

**Art. 80 - AREE BOScate (BOSCHI DENSII E BOSCHI RADII E CESPUGLIATI)**

1. Le parti di territorio coperte dai “boschi densi” di cui all’art. 70, e in genere tutte le aree boscate nelle quali si riscontrano le caratteristiche definite dalle vigenti norme regionali in materia forestale (quali boschi cedui, formazioni a fustaia, circoscritte aree cespugliate, etc.), sono riconosciute quali componenti essenziali del patrimonio ambientale e della qualità paesaggistica del territorio. I “boschi densi” e i “boschi radi e cespugliati” sono identificati e differenziati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tavv. B 01 e B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Fatte salve diverse disposizioni dettate dalle norme regionali di riferimento, e fermo restando il rispetto delle eventuali indicazioni e/o prescrizioni delle autorità preposte, le norme di cui al presente articolo si applicano comunque a tutte le parti di territorio identificabili come bosco ai sensi delle vigenti norme regionali in materia forestale, indipendentemente dalle individuazioni contenute nelle tavole grafiche del Regolamento Urbanistico.

3. Per tutte le aree boscate di cui ai precedenti punti 1 e 2 si applicano le disposizioni di cui al presente articolo, fatte salve diverse e/o più restrittive disposizioni dettate dall’art. 70 per i “boschi densi”. Gli usi, le attività e/o gli interventi posti in essere in applicazione del Regolamento Urbanistico sono in ogni caso finalizzati alla valorizzazione del patrimonio boschivo e favoriscono, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge, il recupero agricolo delle aree abbandonate ed il mantenimento di quelle intercluse.

4. Salvo disposizioni più restrittive dettate dai Titoli IV e X delle presenti norme per specifiche aree o ambiti del territorio rurale, nelle aree boscate di cui al presente articolo sono consentiti gli interventi e le forme di utilizzazione che seguono:

- governo del bosco e del sottobosco;
- riqualificazione, rinaturalizzazione e assestamento delle aree forestali;
- miglioramento qualitativo dei soprasuoli forestali;
- opere di prevenzione e riassetto idrogeologico e idraulico;
- pratiche fitosanitarie;
- rimboschimenti;
- tutela degli alberi monumentali;
- opere di servizio forestale e di prevenzione incendi;
- recupero delle aree percorse dal fuoco;
- attività agricole e selvicolturali;
- agriturismo;
- raccolta dei prodotti del sottobosco (nei limiti dettati dalle vigenti norme);
- attività escursionistiche, attività motorie e del tempo libero;
- attività faunistiche e faunistico-venatorie compatibili con la tutela dell’assetto faunistico (con possibilità per le aziende faunistico-venatorie, per la conduzione di particolari attività adeguatamente pianificate mediante P.A.P.M.A.A., di recingere porzioni di bosco e di dotarsi di strutture per il ricovero, l’allevamento e l’addestramento dei cani da caccia);
- prevenzione e/o eliminazione del degrado (usi impropri, discariche abusive, etc.);
- manutenzione dei sentieri e della viabilità forestale.

Sono inoltre consentiti, nel rispetto delle eventuali indicazioni e/o prescrizioni delle autorità preposte:

- interventi di captazione idrica e realizzazione di impianti a rete per l’approvvigionamento idrico;
- realizzazione di impianti per lo smaltimento dei reflui;
- realizzazione di linee elettriche e telefoniche interrate;
- realizzazione di linee elettriche aeree, solo per comprovati motivi di interesse pubblico ed a condizione che:

- sia dimostrato che tali infrastrutture e/o installazioni non sono altrimenti localizzabili;
- non comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui arborei adulti;
- siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali;
- realizzazione di aree cimiteriali per animali d'affezione - di modesta estensione e limitatamente agli ambiti territoriali nei quali ciò sia espressamente consentito dal Regolamento Urbanistico - con modalità di intervento facilmente reversibili e previa stipula di una convenzione con l'Amm./ne Comunale.

5. All'interno delle aree boscate di cui al presente articolo sono vietati i seguenti interventi:

- la realizzazione di nuove strade, fatta eccezione per la viabilità forestale volta alla prevenzione e repressione degli incendi boschivi, e per la viabilità di servizio alla silvicoltura ed alla tutela ambientale;
- la realizzazione di nuove costruzioni stabili di qualsiasi genere, con le eccezioni sotto specificate;
- l'installazione dei manufatti agricoli reversibili di cui all'art. 144;
- l'installazione delle serre temporanee e delle serre con copertura stagionale, di cui ai paragrafi 2 e 3 dell'art. 145;
- la realizzazione delle serre fisse di cui al paragrafo 4 dell'art. 145;
- la realizzazione di parcheggi, salvo limitate aree perimetrali per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e/o per attività legate al tempo libero;
- l'utilizzazione di terreni a scopo di deposito, anche se connesso ad operazioni di carattere transitorio;
- la realizzazione di impianti, installazioni e/o opere incongrue con evidente impatto visuale e/o che comportino modifiche significative della dotazione boschiva mediante il taglio di individui arborei adulti, fatto salvo quanto specificato al precedente punto 4.

Fatte salve eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle autorità preposte, e solo ove si tratti di interventi posti a servizio della tutela ambientale, della selvicoltura e delle attività delle aziende faunistico-venatorie, è consentita:

- la realizzazione degli annessi agricoli stabili di cui all'art. 142;
- la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 143;
- l'installazione dei manufatti precari di cui all'art. 146;
- la realizzazione di strutture e manufatti per servizi di prevenzione incendi.

Per la realizzazione di impianti e installazioni di radiocomunicazione (telefonia mobile e/o diffusione radiotelevisiva) si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 103.

6. Salvo disposizioni più restrittive dettate dal Titolo IV, sugli edifici e/o complessi edilizi ricadenti all'interno delle aree boscate di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita. Fermo restando il rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi di ciascun edificio - con particolare riferimento agli edifici di cui al Titolo VII, Capo II - sono consentite esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso o forme di utilizzazione:

- residenza;
- attività agricole aziendali (in particolare attività agricolo-forestali e selvicolturali, abitazioni rurali legate al governo del bosco);
- agriturismo e altre attività connesse alla produzione agricola aziendale (in particolare servizi di supporto alla selvicoltura e lavorazioni tipiche legate al governo del bosco e allo sfruttamento delle risorse forestali);
- attività faunistico-venatorie aziendali compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- ospitalità extraalberghiera;
- attività escursionistiche, attività motorie e del tempo libero;
- attività pubbliche o di interesse pubblico, ivi compresi i servizi di prevenzione incendi.

7. Per i P.A.P.M.A.A. di cui all'art. 140 e i progetti di sistemazione ambientale di cui all'art. 141 comprendenti porzioni di boschi densi si rinvia alle disposizioni di cui al punto 4 dell'art. 70. Si rinvia altresì alle disposizioni di cui all'art. 73, punto 7, per le aree boscate ricadenti all'interno della perimetrazione degli ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree protette di interesse locale (A.N.P.I.L.).

8. Qualora i perimetri delle aree comprendenti boschi densi e boschi radi e cespugliati, così come individuati negli elaborati cartografici di livello B (tavv. B 01 e B 02), si dimostrassero inesatti o non aggiornati alla situazione reale, i soggetti interessati possono produrre idonea documentazione atta a dimostrare il reale stato di fatto dei terreni. L'aggiornamento cartografico dei perimetri delle aree boscate, avendo ad oggetto riferimenti di natura documentale e descrittiva, può essere eseguito con singola Deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

9. Le aree boscate di cui al presente articolo costituiscono:

- ambiti soggetti a vincolo idrogeologico ai sensi delle vigenti norme regionali in materia forestale. Per le relative modalità procedurali e per ulteriori disposizioni di dettaglio si rinvia ai contenuti della specifica sezione tematica del Regolamento Edilizio (*"Disposizioni regolamentari in materia di vincolo idrogeologico"*);
- aree soggette a tutela paesaggistica per legge, sottoposte alle disposizioni e prescrizioni di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici di cui all'art. 8 dell'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. In caso di contrasto tali disposizioni e prescrizioni prevalgono sulle norme di cui al presente articolo.

#### Art. 81 - VEGETAZIONE RIPARIALE

1. La vegetazione ripariale svolge importanti funzioni:

- di carattere idrogeologico, per la prevenzione dei fenomeni di erosione e dilavamento;
- di carattere ambientale, per il mantenimento e/o il ripristino dell'equilibrio ecologico;
- di carattere paesaggistico, per la diversificazione degli assetti vegetazionali e la caratterizzazione del reticolo idrografico superficiale.

La vegetazione ripariale esistente e quella da ricostituire sono individuate e distinte con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Ferme restando le competenze attribuite per legge ai soggetti preposti alla tutela idrogeologica delle acque pubbliche, gli interventi che interessano aree prossime ai corsi d'acqua del reticolo idrografico minore di cui all'art. 45, punto 3, devono conservare e qualificare la vegetazione ripariale esistente, rimuovendo quella morta o esogena e favorendo il graduale sopravvento di quella naturale potenziale. Sono comunque consentiti i tagli delle piante che ostruiscono l'alveo e i diradamenti di quelle che potrebbero generare sbarramento al regolare deflusso delle acque.

3. I P.A.P.M.A.A. di cui all'art. 140 ed i progetti degli interventi di sistemazione ambientale di cui all'art. 141, ove comprendenti aree con vegetazione ripariale da ricostituire, sono corredati da specifici progetti di reimpianto, tesi a reintegrare la continuità delle fasce di vegetazione ripariale, facendo ricorso alle specie vegetali definite dal Regolamento Edilizio (*"Norme Regolamentari per il territorio rurale"*).

Al fine di favorire la conservazione e lo sviluppo dei processi autodepurativi, tali interventi verificano altresì la fattibilità della creazione di "ecosistemi filtro" e di sistemi di fitodepurazione nelle aree di golena o di fondovalle, mediante conservazione e messa a dimora lungo le fasce adiacenti al corso d'acqua, ove opportuno e possibile, di piante con adeguata capacità fitodepurativa.

4. Per l'ambiente della vegetazione ripariale di fiumi e torrenti non ricompreso nei *"Programmi di miglioramento e assestamento della vegetazione riparia"* e nei piani di intervento del Corpo Forestale dello Stato si fa diretto rinvio alle disposizioni del Piano di Bacino - stralcio *"rischio idraulico"*.



## CAPO II - DISCIPLINE DI VALORIZZAZIONE AMBIENTALE E STORICO-CULTURALE

### Art. 82 - PARCO FLUVIALE DELL'ARNO

1. Sono soggette alla disciplina speciale di cui al presente articolo - finalizzata alla realizzazione del tratto scandiccese dell'infrastruttura territoriale denominata 'Parco Fluviale dell'Arno' - le aree ripariali e agricole della pianura alluvionale del fiume Arno, interposte tra l'alveo fluviale e i centri abitati di S. Colombano e Badia a Settimo. Tali aree sono ricomprese nella perimetrazione individuata con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000.

Tale perimetrazione include tra l'altro:

- aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori, di cui all'art. 90;
- aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale, di cui all'art. 94;
- aree a destinazione pubblica ricadenti in parchi di interesse sovracomunale, di cui all'art. 95;
- aree cimiteriali e relative fasce di rispetto, di cui all'art. 97;
- aree ad edificazione speciale per standard, di cui all'art. 98;
- aree a prevalente funzione agricola, ricadenti nell'ambito territoriale AT1 "*Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno*" di cui all'art. 155 (comprese parti ricadenti nelle "aree di recupero e/o restauro ambientale" di cui all'art. 84).

2. All'interno della perimetrazione del Parco Fluviale dell'Arno, di cui al punto 1, assumono particolare rilevanza le previsioni contenute nel vigente Piano di Bacino - stralcio "*rischio idraulico*" (e sue eventuali modifiche e integrazioni), nonché, più in generale, le disposizioni di cui ai Titoli III, IV e V delle presenti norme, cui si fa diretto rinvio.

3. Il Parco è uno strumento di governo per la riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio e ha lo scopo di attuare azioni combinate di riduzione del rischio idraulico, di tutela e di miglioramento dei livelli prestazionali delle risorse ecologico-ambientali, di sviluppo delle attività agricole, di integrazione delle attività produttive compatibili, di valorizzazione delle aree ai fini ricreativi, escursionistici e socio-culturali.

4. Gli interventi di riqualificazione degli assetti insediativi e ambientali sono definiti sulla base di uno Schema Direttore di iniziativa pubblica, eventualmente integrato da un apposito Piano di Gestione.

In particolare lo Schema Direttore:

- si raccorda ai piani e ai progetti predisposti dai comuni limitrofi per le aree adiacenti al fiume Arno;
- indica - in accordo con l'Autorità di Bacino del fiume Arno - i criteri e le modalità per la realizzazione dei previsti interventi di regimazione idraulica, garantendo le necessarie relazioni paesaggistiche e funzionali con le aree limitrofe;
- individua e valorizza le risorse naturali e storico-culturali presenti, evidenziandone e qualificandone le relazioni ambientali e paesaggistiche;
- garantisce la tutela e/o la valorizzazione delle invariati strutturali presenti all'interno della perimetrazione del Parco Fluviale e nelle aree immediatamente adiacenti;
- definisce i criteri per la riqualificazione e valorizzazione - ai fini ecologici, culturali, sociali, economico-produttivi - delle aree di golena, della fascia ripariale e della adiacente pianura alluvionale;
- assicura la conservazione delle sistemazioni del suolo ed in particolare delle canalizzazioni, degli argini, nonché dell'assetto della vegetazione ripariale, fermo restando il rispetto delle vigenti norme in materia di tutela idrogeologica;
- definisce un sistema di aree a destinazione pubblica capace di costituire il reticolo strutturale e portante del Parco;

- definisce i requisiti di compatibilità ecologica e paesaggistica in base ai quali gli operatori privati possono proporre modalità di utilizzo a carattere imprenditoriale e produttivo delle “aree di recupero e/o restauro ambientale” comprese nella perimetrazione del Parco, anche attraverso interventi di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica (nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all’art. 84);
- definisce le relazioni spaziali, paesaggistiche e funzionali con i borghi di S. Colombano e Badia a Settimo.

Nelle aree a destinazione pubblica non interessate da vincoli di inedificabilità idraulica, lo Schema Direttore può prevedere la realizzazione di strutture di servizio per il Parco (sorveglianza, informazioni, ristoro, accoglienza, turismo ecologico, ricreazione, strutture di supporto alle attività sportive, ricovero attrezzi e macchinari, etc.), per una superficie utile lorda (Sul) massima complessiva di mq 3.000.

5. Le aree destinate alla realizzazione del Parco Fluviale dell’Arno, di cui al presente articolo, ricadono all’interno della perimetrazione degli ambiti di reperimento per l’istituzione di parchi, riserve e aree protette di interesse locale (A.N.P.I.L.): le disposizioni di cui al presente articolo sono pertanto integrate da quelle contenute nell’art. 73. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

6. Nelle more dell’approvazione dello Schema Direttore di cui al punto 4 sono consentiti:

|   |   |
|---|---|
| <p>patrimonio edilizio esistente:</p>   | <p>interventi urbanistico-edilizi eseguiti nel rispetto della disciplina di cui al Titolo VII delle presenti norme, purché non eccedenti la ristrutturazione edilizia ‘R2’ e non comportanti incrementi di volume (V) e/o di superficie coperta (Sc).</p>   |
| <p>aree a destinazione pubblica di cui agli artt. 95 e 98 delle presenti norme:<br/><br/>(interventi da realizzarsi ad opera dell’Amm./ne Comunale o in accordo con soggetti privati)</p> | <p>sistemazioni a verde ed a carattere ricreativo; attrezzature finalizzate a valorizzare il rapporto con il fiume e la sua navigabilità; piste ciclabili e percorsi pedonali; ippovie; parcheggi; strutture di servizio.<br/><br/>Nelle more dell’attuazione di tali interventi - e comunque della realizzazione delle previsioni dello Schema Direttore - sono consentite attività agricole aziendali o amatoriali purché non comportanti l’installazione di serre o manufatti di qualsivoglia tipologia.</p> |
| <p>aree a prevalente funzione agricola (ambito territoriale AT1) comprese le parti ricadenti in “aree di recupero e/o restauro ambientale”:</p>   | <p>mantenimento delle attività agricole e produttive esistenti, purché non in contrasto con le vigenti disposizioni in materia di riduzione del rischio idraulico.</p>  |

7. La realizzazione di edifici e manufatti di servizio al Parco Fluviale da parte di soggetti privati è subordinata alla stipula di una convenzione con l’Amm.ne Comunale, con obbligo di mantenimento a tempo indeterminato della destinazione d’uso pubblica (o di interesse pubblico e/o collettivo). Ferme restando le sanzioni previste per la violazione delle norme urbanistico-edilizie, la convenzione stabilisce le modalità di manutenzione e gestione della/e struttura/e realizzata/e, nonché le penali da applicarsi in caso di mancato rispetto dell’obbligo di cui sopra.

8. Nelle aree comprese nella perimetrazione del Parco Fluviale di cui al presente articolo non è ammessa:

- la realizzazione degli annessi agricoli stabili di cui all’art. 142 e degli annessi agricoli ‘fuori parametro’ di cui all’art. 143;
- l’installazione dei manufatti precari di cui all’art. 146;
- l’utilizzazione di terreni a scopo di deposito, se non connesso ad operazioni di carattere transitorio.

Per le serre si applicano le specifiche disposizioni di cui al paragrafo 6 dell’art. 145.

Limitatamente alle aree ricadenti nell'ambito territoriale AT1 "*Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno*" di cui all'art. 155 non assoggettate a vincoli idraulici comportanti inedificabilità assoluta, è consentita l'installazione dei manufatti agricoli reversibili di cui all'art. 144, a condizione che siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico, prevedendo ove necessario adeguate opere di mitigazione.

Per la realizzazione di impianti e/o installazioni di radiocomunicazione (telefonia mobile e/o diffusione radiotelevisiva) si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 103.

L'installazione di impianti fotovoltaici a terra è consentita nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 169.

### Art. 83 - ITINERARI DI INTERESSE STORICO-CULTURALE

1. Sono individuati come "itinerari di interesse storico-culturale" i percorsi qualificati che collegano luoghi di rilevanza storico-culturale, diffusi nell'intero territorio comunale. Tali percorsi costituiscono parte integrante del sistema della viabilità pubblica o di uso pubblico e consentono, di norma, il transito degli autoveicoli. Coincidono in larga misura con i tracciati viari fondativi di cui all'art. 60 e, in misura minore, con le strade vicinali di cui all'art. 61. Gli itinerari di interesse storico-culturale sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Gli itinerari di cui al presente articolo sono soggetti a tutela nella loro consistenza materiale e nelle prestazioni (anche mediante ripristino dei tratti degradati), nonché a valorizzazione ai fini della promozione dei luoghi di rilevanza storico-culturale presenti nel territorio comunale. Sono in particolare soggetti a tutela, quando abbiano rilevanza paesaggistica o di memoria storica:

- i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati, fatte salve le modifiche contemplate al successivo punto 4;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte ed i segnali di viaggio;
- le cappelle, i tabernacoli e le croci votive presenti lungo il tracciato;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature segnaletiche, gli allineamenti arborei e le siepi ornamentali, limitatamente alle specie vegetali tipiche dei luoghi;
- la sistemazione ed i materiali del fondo stradale.

In fregio ai tracciati è consentita la collocazione di cartelli segnalatori di località, siti di rilevanza storico-artistica e/o paesaggistica, attrezzature di pubblico interesse, attività turistico-ricettive o di ristorazione. L'installazione di cartelli pubblicitari è consentita solo in collocazioni prive rilevanza storico-culturale o di pregio paesaggistico, ed è comunque posta in essere con modalità coerenti e compatibili con il contesto di riferimento.

3. Lungo gli itinerari storico-culturali deve essere garantito il pubblico transito: è pertanto fatto divieto di chiuderne o interromperne i tracciati, ancorché per tratti limitati. Sono comunque fatte salve le disposizioni di cui all'art. 61, punto 6, relative alle strade vicinali.

4. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo, le sedi carrabili degli itinerari di interesse storico-culturale possono essere adeguate - sulla base di specifici progetti finalizzati ad aumentare la sicurezza degli spostamenti pedonali, ciclabili e veicolari - anche attraverso interventi di ampliamento e di rettifica puntuale dei tracciati. Fatto salvo quanto specificato al successivo punto 5 tali interventi devono comunque garantire il corretto inserimento paesaggistico e ambientale del tratto modificato e, in particolare, salvaguardare la stabilità dei versanti.

5. Le specificazioni e/o limitazioni di cui al presente articolo costituiscono integrazione delle disposizioni:

- dell'art. 60, per le porzioni degli itinerari di interesse storico-culturale coincidenti con i tracciati viari fondativi;
- dell'art. 61, per le porzioni degli itinerari di interesse storico-culturale coincidenti con le strade vicinali.

In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

### CAPO III - DISCIPLINE DI RIQUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA E AMBIENTALE

#### Art. 84 - AREE DI RECUPERO E/O RESTAURO AMBIENTALE

1. Sono identificate quali "aree di recupero e/o di restauro ambientale" le porzioni del territorio rurale, di cui al Titolo X delle presenti norme, che presentano condizioni di rilevante degrado ambientale connesso ad attività di notevole impatto ed alle relative modalità di esercizio, caratterizzandosi per la casualità degli assetti, delle tipologie costruttive e delle componenti costitutive. Tali aree sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Le aree di cui al presente articolo necessitano di interventi organici e unitari di riordino degli assetti insediativi e/o ambientali, di riqualificazione dei caratteri paesaggistici, nonché di raccordo ecologico-funzionale con le aree limitrofe.

3. Ai fini di cui al punto 2, le aree di recupero e/o restauro ambientale sono oggetto di Progetti Unitari di recupero ambientale, di iniziativa pubblica o privata, finalizzati alla riqualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale dei siti degradati. La realizzazione dei Progetti Unitari, elaborati ed approvati nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo ed all'art. 21, è subordinata alla stipula di una convenzione a garanzia della completa esecuzione degli interventi di riqualificazione paesaggistica e ambientale e delle corrette forme di utilizzazione delle aree interessate.

4. I Progetti Unitari convenzionati di recupero ambientale devono in particolare:

- garantire il riordino ambientale e paesaggistico, orientando gli interventi verso il ripristino delle condizioni originarie o di condizioni più prossime e compatibili con i caratteri naturali del territorio, favorendo in tal modo la reintegrazione del sito nel contesto di riferimento;
- eliminare o ridurre significativamente i fenomeni di degrado derivanti dalle attività in atto, elevando i livelli di compatibilità di queste ultime con i caratteri ambientali e/o le finalità programmatiche delle aree circostanti;
- contenere gli impatti visuali: allo scopo possono essere previsti nuovi impianti vegetali, realizzati facendo ricorso alle specie arboree e arbustive tipiche dei luoghi, indicate dal Regolamento Edilizio. Tali impianti vegetali, da definirsi in coerenza con i segni naturali e antropici che caratterizzano la tessitura territoriale, possono interessare anche terreni limitrofi alle aree di recupero e/o restauro ambientale;
- garantire la tutela e/o la valorizzazione delle invariati strutturali eventualmente presenti nel sito o nelle aree immediatamente adiacenti.

Eventuali interventi di risanamento ambientale che si rendessero necessari (rimodellazione del terreno, risanamento idrogeologico, disinquinamento, etc.) devono essere supportati da specifici studi di dettaglio.

5. Il Progetto Unitario di recupero ambientale riferito all'area posta in adiacenza all'abitato di S. Colombano deve essere elaborato in conformità con le previsioni dello Schema Direttore del Parco Fluviale dell'Arno (di cui all'art. 82), se già approvato. Esso è comunque finalizzato a determinare condizioni di compatibilità ambientale e paesaggistica tra le attività private insediate ed il contesto territoriale di riferimento (nella prospettiva di una potenziale rilocalizzazione di tali attività) ed a favorire conseguentemente l'istituzione di un'area naturale protetta di interesse locale (A.N.P.I.L.), ovvero la sua estensione se già istituita.

Tale Progetto Unitario può comprendere interventi di ristrutturazione urbanistica, che comunque non determinino incrementi di volume (V) rispetto alle consistenze legittime esistenti alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006). Tali interventi sono finalizzati alla razionalizzazione e al riassetto insediativo delle attività legittimamente insediate (locali ad uso produttivo, uffici, strutture per ricovero mezzi, spazi per portierato e sorveglianza, impianti tecnologici). Parte della volumetria ricostruita - fino ad un massimo di mq 300 di superficie utile lorda (Sul) - può essere destinata alla realizzazione di residenze, con diritto di prelazione per gli addetti all'attività insediata: in tal caso la volumetria ad uso

residenziale deve essere collocata in stretta relazione ed in continuità con il tessuto insediativo dell'abitato di S. Colombano, garantendo un corretto inserimento nel contesto.

Nell'area di cui trattasi, adottando le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali, possono essere collocati impianti volti alla produzione di energia mediante l'utilizzo di tecnologie eco-compatibili.

Fermo restando quanto specificato al punto 4, gli interventi di cui sopra sono comunque condizionati, oltre alla corresponsione dei contributi dovuti per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, anche alla contestuale realizzazione, a spese del soggetto attuatore, di opere che favoriscano o incrementino la fruibilità pubblica di aree ricadenti all'interno della perimetrazione del Parco Fluviale, mediante interventi quali:

- sistemazione a verde e destinazione ad uso pubblico di aree adiacenti agli argini del fiume, debitamente attrezzate con percorsi pedonali e ciclabili ed eventuali ippovie;
- realizzazione di strutture di interesse collettivo di supporto al Parco Fluviale dell'Arno.

Tali opere di interesse pubblico sono progettate e realizzate in conformità con le previsioni contenute nello Schema Direttore, se già approvato, ovvero, nelle more della sua approvazione, secondo le indicazioni dei competenti organi dell'Amm./ne Comunale.

La convenzione, contenente idonee garanzie sulla corretta e completa realizzazione degli interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale e delle opere di interesse pubblico, regola tra l'altro le modalità di manutenzione e/o di gestione di queste ultime.

6. In assenza di Progetto Unitario alle aree di recupero e/o restauro ambientale di cui al presente articolo si applicano le disposizioni riferite all'ambito territoriale AT1 "*Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno*", di cui all'art. 155. Alle consistenze legittime esistenti si applica la disciplina di cui al Titolo VII delle presenti norme, a condizione che gli interventi urbanistico-edilizi non eccedano la ristrutturazione edilizia 'R1' e comunque non comportino incrementi di volume (V) e/o di superficie coperta (Sc).

**Art. 85 - AREE AGRICOLE DEGRADATE**

1. Sono identificate quali "aree agricole degradate" le porzioni del territorio rurale e delle aree di influenza urbana caratterizzate da fenomeni di accentuato frazionamento fondiario, accompagnati dalla proliferazione di strutture eterogenee e/o precarie prevalentemente correlate ad attività agricole amatoriali. Tali aree presentano evidenti condizioni di degrado ambientale e paesaggistico, derivante dalla casualità degli assetti, delle tipologie costruttive, delle componenti costitutive e degli usi in atto. Sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Le aree di cui al presente articolo necessitano di interventi organici e unitari di riordino degli assetti fondiari e/o ambientali, di riqualificazione dei caratteri paesaggistici e di raccordo ecologico-funzionale con le aree limitrofe.

3. Ai fini di cui al punto 2, le aree agricole degradate possono essere oggetto di Progetti Unitari di riordino e risanamento, di iniziativa pubblica o privata, finalizzati alla riqualificazione insediativa ambientale e funzionale dei siti degradati. Fatta eccezione per l'area agricola degradata di cui al successivo punto 5, la realizzazione dei Progetti Unitari, elaborati ed approvati nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo ed all'art. 21, è subordinata alla stipula di una convenzione, a garanzia della corretta e completa esecuzione degli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica.

4. I Progetti Unitari convenzionati di riordino e risanamento devono in particolare:

- garantire il riassetto insediativo e la riqualificazione paesaggistica, orientando gli interventi verso il ripristino delle condizioni originarie o di condizioni più prossime e compatibili con i caratteri naturali del territorio, favorendo in tal modo la reintegrazione del sito nel contesto di riferimento;
- eliminare o ridurre significativamente i fenomeni di degrado derivanti dalla parcellizzazione fondiaria e minimizzare gli impatti visuali. Allo scopo, oltre all'eliminazione di siepi e recinzioni eterogenee, possono essere previsti nuovi impianti vegetali, realizzati con le specie arboree e arbustive tipiche dei luoghi indicate dal Regolamento Edilizio. Tali impianti vegetali, da definirsi in coerenza con i segni naturali e antropici che caratterizzano la tessitura territoriale, possono interessare anche terreni limitrofi alle aree agricole degradate, senza che questi ultimi possano comunque godere delle stesse condizioni di intervento;
- provvedere alla realizzazione di una rete di smaltimento delle acque superficiali;
- garantire la tutela e/o la valorizzazione delle invariati strutturali eventualmente presenti nel sito o nelle aree immediatamente adiacenti.

Eventuali interventi di risanamento ambientale che si rendessero necessari (rimodellazione del terreno, risanamento idrogeologico, bonifica dei terreni, etc.) devono essere supportati da specifici studi di dettaglio.

5. L'area agricola degradata individuata con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) lungo la Via di Mosciano (S.P. n° 98), nei pressi del bivio con Via dell'Arrigo, è soggetta ad interventi di riqualificazione finalizzati al riordino e alla mitigazione paesaggistica ed ambientale dell'esistente attività di custodia di cani e gatti legittimata in forza di provvedimento di sanatoria straordinaria. Gli interventi - realizzabili mediante titolo o atto abilitativo diretto, subordinato alla previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo comprensivo di idonee forme di garanzia in ordine alla corretta e completa esecuzione degli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica - possono comportare la sostituzione parziale o totale dei manufatti legittimi esistenti, senza incremento della capacità ricettiva complessiva dell'insediamento, e comprendono:

- l'esecuzione di preventive opere di bonifica del sito, ove necessarie;
- la realizzazione idonei sistemi di smaltimento dei reflui, tenuto conto della presenza del fosso Ghindossoli nelle immediate vicinanze;
- la messa in opera di sistemazioni a verde finalizzate alla mitigazione degli impatti visuali e acustici, con impiego delle specie arboree e arbustive indicate dal Regolamento Edilizio.

6. I Progetti Unitari convenzionati di riordino e risanamento, che possono riguardare anche settori organicamente definiti delle singole aree agricole degradate, possono prevedere il mantenimento degli eventuali manufatti in muratura esistenti dotati di titolo abilitativo, individuando i relativi fondi di pertinenza. Nelle parti rimanenti, a fronte dell'eliminazione di consistenze precarie e/o incongrue, i Progetti Unitari possono prevedere la realizzazione di manufatti agricoli reversibili, come definiti e disciplinati dall'art. 144 delle presenti norme, nel rispetto dei seguenti parametri:

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| SAU compresa tra 150 e 600 mq     | fino a 5 mq di Sul  |
| SAU compresa tra 601 e 1.000 mq   | fino a 10 mq di Sul |
| SAU compresa tra 1.001 e 2.000 mq | fino a 15 mq di Sul |
| SAU superiore a 2.000 mq          | fino a 20 mq di Sul |

I Progetti Unitari devono in ogni caso limitare la proliferazione dei manufatti agricoli reversibili, favorendone il più possibile l'accorpamento. A tale scopo, la previsione di manufatti accorpati, costruiti con la comunione o l'aderenza di almeno un lato, dà diritto ad usufruire di una superficie utile lorda (Sul) incrementata del 25% rispetto ai parametri sopra specificati.

7. In assenza di Progetto Unitario:

a) ferme restando le disposizioni di cui ai Titoli IX e X riferite alle singole aree o ambiti territoriali, si applica alle aree di cui trattasi la disciplina di cui all'art. 144, a condizione che i singoli interventi contribuiscano:

- al riordino ambientale e paesaggistico;
- al contenimento degli impatti visuali;
- alla conservazione degli eventuali impianti arborei esistenti.

b) gli interventi urbanistico-edilizi sulle consistenze legittime esistenti - indipendentemente dalla classificazione attribuita dal Regolamento Urbanistico sulla base della disciplina di cui al Titolo VII - non possono eccedere la manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.



## CAPO IV - DISCIPLINE DI RIQUALIFICAZIONE INSEDIATIVA

### Art. 86 - RIDEFINIZIONE ARCHITETTONICA DELL'EDIFICATO NELLE AREE CENTRALI IN RAPPORTO ALLO SPAZIO PUBBLICO

1. Sono soggette alla disciplina speciale di cui al presente articolo le porzioni dei tessuti residenziali del centro della città circostanti e adiacenti alla Piazza Togliatti. Trattasi di edilizia di origine postbellica composta in prevalenza da fabbricati di scarsa qualità estetica e costruttiva, sprovvisti dei valori identitari e della caratterizzazione architettonica tipica degli spazi centrali degli insediamenti urbani, sia storicizzati che di recente impianto.

Tali porzioni di tessuto insediativo sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Le porzioni di tessuto insediativo di cui al presente articolo necessitano di interventi organici e coordinati di riqualificazione estetica e di integrazione funzionale, finalizzati ad una caratterizzazione e vitalizzazione delle aree centrali del capoluogo, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea.

3. Ai fini di cui al punto 2, per gli immobili (o per le porzioni di essi prospettanti sugli spazi pubblici) soggetti alla disciplina speciale di cui al presente articolo, l'Amm./ne Comunale elabora uno Schema Direttore, sulla base del quale possono essere concessi incentivi economici ed urbanistici per i singoli interventi di iniziativa privata. Lo Schema Direttore contiene tra l'altro:

- i profili e gli allineamenti planoaltimetrici di riferimento per i singoli interventi di iniziativa privata, evidenziando gli incentivi urbanistici attribuiti ai singoli edifici in termini di incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V);
- l'individuazione delle porzioni di spazio pubblico sulle quali possono essere imposte servitù a vantaggio di soggetti privati a fronte della realizzazione degli interventi previsti dallo Schema Direttore, fatto salvo l'espletamento delle procedure di legge per il declassamento dei beni demaniali eventualmente coinvolti;
- l'eventuale individuazione delle porzioni di spazio pubblico suscettibili di essere concesse in diritto di superficie o cedute in proprietà a soggetti privati a fronte della realizzazione degli interventi previsti dallo Schema Direttore, fatto salvo l'espletamento delle procedure di legge per il declassamento dei beni demaniali eventualmente coinvolti;
- l'indicazione delle destinazioni d'uso consentite nelle unità immobiliari site ai piani terreni degli edifici, promuovendo l'insediamento di nuovi esercizi commerciali di vicinato, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili), di attività private di servizio, e/o favorendo il consolidamento delle attività già insediate;
- gli elementi di coordinamento con la disciplina dettata dalla 'scheda di indirizzo progettuale' (di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme) riferita alle aree di cui trattasi, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 63.
- le eventuali deroghe alle disposizioni art. 13 e 14 in materia di dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, fermo restando il rispetto dei minimi previsti dalle vigenti norme di riferimento;
- le forme di incentivazione economica previste a fronte della realizzazione degli interventi previsti dallo Schema Direttore;
- i contenuti prescrittivi degli schemi di convenzione relativi ai singoli interventi di iniziativa privata e le relative forme di garanzia.

Gli interventi privati proposti in applicazione dei contenuti dello Schema Direttore - attuabili sia con elementi strutturali aggiunti agli edifici esistenti che mediante interventi di totale demolizione e ricostruzione - privilegiano i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea, perseguendo la valorizzazione estetica e funzionale degli spazi urbani, nonché il miglioramento dei livelli

prestazionali dei singoli edifici in termini di contenimento dei consumi energetici, salubrità, comfort igrometrico, fruibilità, accessibilità e sicurezza.

Gli eventuali incentivi urbanistici previsti dallo Schema Direttore:

- sono da intendersi aggiuntivi rispetto agli incrementi *una tantum* eventualmente consentiti dalla disciplina di cui al Titolo VII delle presenti norme in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici;
- non possono superare il 10% della superficie utile lorda (Sul) legittima esistente di ciascun fabbricato.

4. Nelle more dell'approvazione dello Schema Direttore di cui al punto 3 alle porzioni di tessuto consolidato prevalentemente residenziale di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di cui all'art. 125 delle presenti norme. Sugli edifici esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita.

**Art. 87 - RICONVERSIONE FUNZIONALE E RIDEFINIZIONE MORFOLOGICA DI TESSUTI  
PRODUTTIVI IN CONTESTI INSEDIATIVI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

1. Sono soggette alla disciplina speciale di cui al presente articolo le porzioni dei tessuti produttivi nell'area di Casellina circostanti o prossimi al Parco dell'Acciaio. Trattasi in buona parte di complessi produttivi realizzati nelle prime fasi di sviluppo del comparto industriale scandiccese, per i quali si delineano nel medio periodo profili di incoerenza con gli indirizzi strategici di trasformazione urbana e territoriale dettati dal Piano Strutturale.

Tali porzioni di tessuto insediativo, identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000, comprendono porzioni dei tessuti produttivi di tipo promiscuo di cui all'art. 126, dei tessuti produttivi saturi di cui all'art. 127, e dei tessuti produttivi consolidati di cui all'art. 128 delle presenti norme.

2. Le porzioni di tessuto insediativo a carattere produttivo di cui al presente articolo necessitano di interventi organici e coordinati di riconversione funzionale e ridefinizione morfologica, finalizzati ad una progressiva sostituzione del costruito esistente in funzione di una sua crescente integrazione con gli insediamenti residenziali del quartiere di Casellina e con gli assetti insediativi previsti nell'area di trasformazione TR 04c.

Gli edifici di nuova costruzione e la sistemazione delle aree verdi (pubbliche e private) - in particolare nelle aree frontistanti il Parco dell'Acciaio - devono dare luogo ad assetti insediativi altamente qualitativi dal punto urbanistico-edilizio, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea.

3. Ai fini di cui al punto 2, per gli immobili soggetti alla disciplina speciale di cui al presente articolo l'Amm./ne Comunale elabora uno o più Schemi Direttori, sulla base del/i quale/i possono essere realizzati singoli interventi di iniziativa privata. Ciascuno Schema Direttore contiene tra l'altro:

- i profili e gli allineamenti planoaltimetrici di riferimento per i singoli interventi di iniziativa privata;
- l'eventuale individuazione di porzioni di terreno di proprietà privata suscettibili di interventi di sistemazione per finalità di interesse pubblico e di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale a fronte della realizzazione degli interventi previsti dallo Schema Direttore;
- i contenuti prescrittivi degli eventuali schemi di convenzione relativi a singoli interventi di iniziativa privata e le relative forme di garanzia.

Gli interventi privati proposti in applicazione dei contenuti dello Schema Direttore - attuabili esclusivamente mediante interventi di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica, comportanti di norma la totale demolizione delle consistenze esistenti - perseguono la qualità dell'architettura contemporanea, la valorizzazione estetica e funzionale degli spazi urbani, nonché il miglioramento dei livelli prestazionali dei singoli edifici in termini di contenimento dei consumi energetici, salubrità, comfort igrometrico, fruibilità, accessibilità e sicurezza.

4. Gli interventi di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica consentiti all'interno dei tessuti di cui al presente articolo devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dall'art. 11 delle presenti norme:

- |   |  |
|---|--|
| - Superficie utile lorda (Sul) max ricostruibile:     | pari alla Sul delle consistenze edilizie legittime esistenti alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006) |
| - Rapporto di copertura:                              | Rc max 30%   |
| - Altezza massima:                                    | Hmax ml 10,00  |
| - Rapporto di occupazione del sottosuolo:             | Ros max 50%  |
| - Superficie permeabile di pertinenza:                | Spp min 50%  |
| - Superficie utile abitabile delle unità immobiliari: | Sua min 60 mq  |

Limitatamente ai lotti urbanistici sui quali alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006) insistano consistenze edilizie legittime inferiori a mq 1.000 di superficie utile lorda (Sul) - e fermo restando quanto sopra specificato per quanto riguarda l'altezza massima (Hmax), il rapporto di

occupazione del sottosuolo (Ros), la superficie permeabile di pertinenza (Spp), e la superficie utile abitabile (Sua) delle unità immobiliari - si applicano seguenti parametri:

Superficie utile lorda (Sul) max ricostruibile: pari alla Sul delle consistenze edilizie legittime esistenti alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006) incrementata del 50%

Rapporto di copertura: Rc max 40%

I parametri di cui sopra sono da intendersi prescrittivi anche ove gli interventi privati proposti contemplino la parziale conservazione e il riutilizzo di consistenze edilizie esistenti. In particolare la superficie utile lorda (Sul) e la superficie coperta (Sc) di tali consistenze rientrano del calcolo dei parametri massimi ammissibili nel lotto urbanistico di riferimento.

Negli edifici realizzati o trasformati mediante gli interventi urbanistico-edilizi di cui al presente articolo sono consentite esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo);
- ospitalità alberghiera (e relativi spazi di corredo), ospitalità extralberghiera;
- esercizi commerciali di vicinato ed esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili), limitatamente agli spazi situati al piano terreno dei fabbricati;
- attività artigianali di servizio alla residenza e attività private di servizio in genere.

5. Nelle more dell'approvazione dello Schema Direttore di cui al punto 3 alle porzioni di tessuti insediativi a carattere produttivo di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di cui al Titolo VIII delle presenti norme (artt. 126, 127 e 128), con riferimento alle indicazioni contenute negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000, purché gli interventi non determinino incrementi di superficie coperta (Sc) o di volume (V). Sugli edifici esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, purché non eccedenti la ristrutturazione edilizia 'R2' e nel rispetto di entrambe le seguenti condizioni:

- gli interventi non determinino un incremento della superficie utile lorda (Sul) superiore al 20% della Sul legittima esistente alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006);
- gli interventi non determinino incremento del numero di unità immobiliari e/o la modifica della destinazione d'uso dell'immobile.

## **Art. 88 - RIQUALIFICAZIONE MORFOLOGICA E RIEQUILIBRIO INSEDIATIVO DI TESSUTI PRODUTTIVI**

1. Sono soggette alla disciplina speciale di cui al presente articolo le porzioni dei tessuti produttivi che, per eccessiva densità e/o per scarsa qualità insediativa (sotto il profilo funzionale, distributivo, estetico e/o costruttivo), risultano spesso inadeguate a rispondere dal punto di vista prestazionale alle esigenze di sviluppo e/o riorganizzazione delle attività produttive insediate, con effetti più o meno sensibili di squilibrio nel contesto urbanistico di riferimento.

Tali porzioni di tessuto insediativo, identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000, comprendono in prevalenza porzioni dei tessuti produttivi saturi di cui all'art. 127 delle presenti norme.

2. Le porzioni di tessuto insediativo a carattere produttivo di cui al presente articolo necessitano di interventi organici e coordinati di riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo, anche mediante sostituzione del costruito esistente, volti a migliorare le qualità estetiche e funzionali degli edifici e delle relative aree pertinenziali, soprattutto nelle parti poste in diretto rapporto visivo e funzionale con lo spazio pubblico.

In particolare gli edifici (o parti di essi) di nuova costruzione, unitamente alla sistemazione delle aree verdi (pubbliche e private) e degli spazi a parcheggio, devono dare luogo ad assetti insediativi funzionali e qualitativi dal punto urbanistico-edilizio, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea, contribuendo altresì a ridurre il carico urbanistico sulle aree pubbliche e ad integrare le dotazioni di infrastrutture e servizi (pubblici e privati) per le imprese.

3. Ai fini di cui al punto 2, per le varie parti dei tessuti produttivi soggetti alla disciplina speciale di cui al presente articolo l'Amm./ne Comunale elabora appositi Schemi Direttori, sulla base dei quali possono essere realizzati singoli interventi di iniziativa privata. Ciascuno Schema Direttore contiene tra l'altro:

- i profili e gli allineamenti planoaltimetrici di riferimento per i singoli interventi di iniziativa privata, evidenziando gli eventuali incentivi urbanistici attribuiti ai singoli edifici in termini di incrementi di superficie utile lorda (Sul) e/o di volume (V);
- l'eventuale individuazione di porzioni di terreno di proprietà privata suscettibili di interventi di sistemazione per finalità di interesse pubblico e di cessione gratuita all'Amm./ne Comunale, a fronte della realizzazione degli interventi previsti dallo Schema Direttore;
- le eventuali deroghe alle disposizioni art. 13 e 14 in materia di dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, fermo restando il rispetto dei minimi previsti dalle vigenti norme di riferimento;
- le eventuali forme di incentivazione economica previste a fronte della realizzazione degli interventi previsti dallo Schema Direttore;
- i contenuti prescrittivi delle eventuali convenzioni relative a singoli interventi di iniziativa privata e le relative forme di garanzia.

Gli interventi privati proposti in applicazione dei contenuti di ciascuno Schema Direttore - attuabili prevalentemente mediante interventi sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica, comportanti la parziale o totale demolizione delle consistenze edilizie esistenti - perseguono l'integrazione delle dotazioni di parcheggio pubblico e privato (anche con realizzazione di autorimesse interrate e/o sulle coperture dei fabbricati), la razionalizzazione e riqualificazione dei resedi di pertinenza (anche mediante riduzione della superficie coperta e incremento delle superfici permeabili), la valorizzazione estetica e funzionale dello spazio pubblico e dei singoli edifici, nonché il miglioramento dei livelli prestazionali dell'edificato in termini di contenimento dei consumi energetici, salubrità, comfort igrometrico, fruibilità, accessibilità e sicurezza.

4. Gli interventi consentiti in applicazione della disciplina speciale di cui al presente articolo, anche in presenza degli incentivi urbanistici eventualmente previsti dagli Schemi Direttori di cui al punto 3, devono in ogni caso garantire il rispetto delle disposizioni contenute negli articoli riferiti ai singoli tessuti produttivi (Titolo VIII, Capo II, delle presenti norme) per quanto riguarda:

- i parametri urbanistici ed edilizi ivi indicati, come definiti dall'art. 11 delle presenti norme;
- le destinazioni d'uso ammesse.

I parametri di cui sopra sono da intendersi prescrittivi anche ove gli interventi privati proposti contemplino la parziale conservazione e il riutilizzo di consistenze edilizie esistenti. In particolare la superficie coperta

(Sc) di tali consistenze rientra del calcolo dei parametri massimi ammissibili nel lotto urbanistico di riferimento.

Gli eventuali incentivi urbanistici previsti da ciascuno Schema Direttore:

- sono da intendersi aggiuntivi rispetto agli incrementi *una tantum* eventualmente consentiti in applicazione della disciplina di cui al Titolo VIII, Capo II, delle presenti norme;
- non possono superare il 10% della superficie utile lorda (Sul) esistente di ciascun fabbricato.

5. Nelle more dell'approvazione di ciascuno degli Schemi Direttori di cui al punto 3 alle porzioni di tessuti produttivi di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di cui al Titolo VIII delle presenti norme (artt. 126, 127 e 128) con riferimento alle indicazioni contenute negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000. Sugli edifici esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita.

6. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo, gli interventi di riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo dei tessuti produttivi di cui trattasi sono suscettibili di essere attuati mediante Piani di Intervento per la Rigenerazione Urbana o Programmi Complessi di Riqualificazione Insediativa, ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, con il coinvolgimento di risorse pubbliche e private.

**TITOLO VI****INFRASTRUTTURE, ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE**

|         |  |
|---------|--|
| art. 89 | Disciplina delle infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale / Contenuti e finalità |
|---------|--|

| <b>Capo I - Infrastrutture viarie e di trasporto e relativi servizi</b> |   |
|---|---|
| art. 90   | Aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori |
| art. 91   | Linee di arretramento e fasce di rispetto autostradale e stradale |
| art. 92   | Linea della tramvia veloce e attrezzature connesse                |
| art. 93   | Impianti per la distribuzione dei carburanti                      |

| <b>Capo II - Aree, attrezzature e servizi di interesse sovracomunale</b> |   |
|--|---|
| art. 94  | Aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale e |
| art. 95  | Aree a destinazione pubblica ricadenti in parchi di interesse sovracomunale   |
| <del>art. 96</del>   | <del>Impianto di compostaggio [articolo abrogato]</del>                       |

| <b>Capo III - Aree, attrezzature e servizi di interesse comunale</b> |   |
|--|---|
| art. 97  | Aree cimiteriali e relative fasce di rispetto   |
| art. 98  | Aree ad edificazione speciale per standard (attrezzature pubbliche e di interesse comune) |
| art. 99  | Aree per strutture private di interesse pubblico o collettivo                             |
| art. 100   | Percorsi ciclabili  |

| <b>Capo IV - Reti e infrastrutture tecnologiche</b> |   |
|---|---|
| art. 101  | Linee di metanodotto e di oleodotto   |
| art. 102  | Reti ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica |
| art. 103  | Impianti e/o installazioni di radiocomunicazione                            |

**Art. 89 - DISCIPLINA DELLE INFRASTRUTTURE, ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI E/O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE / CONTENUTI E FINALITA'**

1. La disciplina di cui al presente Titolo - contenente specifiche disposizioni per le aree nelle quali sussistono (o è prevista la realizzazione di) infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale - interessa l'intero territorio comunale (aree urbane, aree di influenza urbana, territorio rurale) ed è finalizzata alla definizione di azioni coerenti e coordinate per il mantenimento o il miglioramento dei livelli di qualità degli insediamenti, delle infrastrutture e dei servizi pubblici o di interesse pubblico, secondo criteri di compatibilità con le esigenze di tutela e valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio.

2. La disciplina di cui al presente Titolo è articolata come segue:

a) Capo I - Infrastrutture viarie e di trasporto e relativi servizi:

- aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori
- linee di arretramento e fasce di rispetto autostradale e stradale
- linea della tramvia veloce e attrezzature connesse
- impianti per la distribuzione dei carburanti

b) Capo II - Aree, attrezzature e servizi di interesse sovracomunale:

- aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale
- aree a destinazione pubblica ricadenti in parchi di interesse sovracomunale
- impianto di compostaggio

c) Capo III - Aree, attrezzature e servizi di interesse comunale:

- aree cimiteriali e relative fasce di rispetto
- aree ad edificazione speciale per standard (attrezzature pubbliche e di interesse comune)
- aree per strutture private di interesse pubblico o collettivo
- percorsi ciclabili

d) Capo IV - Reti e infrastrutture tecnologiche:

- linee di metanodotto e di oleodotto
- reti ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia elettrica
- impianti e/o installazioni per radiocomunicazione

Le aree ed infrastrutture di cui ai Capi I, II e III del presente Titolo (comprese le relative fasce di rispetto, ove previste) sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

3. Ogni attività, uso o intervento posto in essere in applicazione del Regolamento Urbanistico deve perseguire il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali - sotto il profilo funzionale, sociale, ambientale e paesaggistico - delle infrastrutture, attrezzature e servizi di cui al presente Titolo.

4. Le disposizioni di cui al presente Titolo perseguono il miglioramento dei livelli di qualità urbana, ambientale ed edilizia e dei requisiti di accessibilità degli insediamenti. Concorrono altresì alla tutela e valorizzazione delle risorse naturali, storico-culturali, paesaggistiche del territorio, costituendo integrazione e complemento della disciplina delle invariati strutturali di cui al Titolo IV e delle discipline speciali di cui al Titolo V. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

5. Gli interventi nelle aree di cui al presente Titolo - ove riguardanti immobili o aree soggetti a tutela paesaggistica - sono eseguiti nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. In caso di contrasto tali disposizioni e prescrizioni prevalgono sulle norme di cui al presente Titolo.



In caso di decadenza delle disposizioni e delle prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici contenute nel PIT / Piano Paesaggistico Regionale adottato con Deliberazione C.R.T. n. 32 del 16.06.2009 la *"Disciplina dei beni paesaggistici"* contenuta nell'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico assume valenza di indirizzo per gli interventi da realizzarsi nelle aree soggette a tutela paesaggistica, anche ai fini del rilascio dei relativi atti autorizzativi, fatte salve comunque eventuali diverse determinazioni delle autorità proposte.

## CAPO I - INFRASTRUTTURE VIARIE E DI TRASPORTO E RELATIVI SERVIZI

### Art. 90 - AREE PER SEDI STRADALI, PIAZZE E SPAZI PUBBLICI AD ESSE ACCESSORI

1. Sono disciplinate dal presente articolo le aree - pubbliche, di uso pubblico, o a destinazione pubblica - che comprendono, oltre alla rete di viabilità comunale e sovracomunale, esistente o di previsione, i relativi spazi accessori, nonché quelli necessari per consentire e/o organizzare interscambi ed interrelazioni fra i diversi mezzi di trasporto pubblici e privati. Negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 sono individuate con apposito segno grafico:

- le sedi stradali esistenti;
- le sedi stradali di progetto (nuovi tracciati e/o interventi di adeguamento della rete esistente);
- gli spazi pubblici (esistenti o di progetto) accessori alle sedi stradali.

2. Sulle aree per sedi stradali, oltre alle carreggiate viarie, è ammessa la realizzazione di:

- parcheggi pubblici a bordo strada, in aggiunta agli standard previsti dal Regolamento Urbanistico;
- spazi di sosta e parcheggio riservati ai mezzi di trasporto pubblico;
- percorsi carrabili permanenti di servizio alle infrastrutture viabilistiche autostradali o di grande comunicazione;
- canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche.

3. Sugli spazi pubblici accessori, e più in generale sulle aree scoperte non usufruite per la viabilità e ad essa immediatamente adiacenti, è ammessa esclusivamente la realizzazione di servizi e/o attrezzature pubbliche o di uso pubblico (percorsi pedonali, piste ciclabili, fermate dei mezzi di trasporto pubblico, arredo urbano, sistemazioni a verde, etc.).

4. Sugli spazi pubblici accessori sono altresì ammessi, solo ove non arrechino intralcio o pericolo per la circolazione e previo specifico atto di assenso dell'Amm./ne Comunale:

- chioschi e/o strutture in materiali leggeri per rivendite di giornali e biglietti, o per somministrazione di alimenti e bevande;
- installazioni di strutture in materiali leggeri, a carattere stagionale o comunque non permanente, afferenti ad esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili);
- ogni altro servizio connesso al trasporto pubblico e/o alla viabilità, con particolare riferimento alle direttrici di lunga percorrenza, fatta eccezione per gli impianti per la distribuzione dei carburanti disciplinati dal successivo art. 93. Nella prospettiva della dismissione dell'attività dell'impianto di distribuzione dei carburanti esistente in Via De Amicis, angolo Via Monti - nelle immediate vicinanze delle aree pedonalizzate dell'asse urbano Via Pascoli / Piazza Togliatti / Piazza Matteotti - tale impianto non può essere oggetto di interventi di ristrutturazione e/o integrazione delle dotazioni, ma solo di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria o di adeguamento ad obblighi di legge.

5. Gli interventi di manutenzione, di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali sono riservati all'Amm./ne Comunale e/o agli Enti istituzionalmente competenti. E' tuttavia consentita l'esecuzione di opere viarie (e relativi sottoservizi) da parte di soggetti privati, previo specifico atto di assenso dell'Amm./ne Comunale e stipula di una convenzione a garanzia della corretta e completa esecuzione delle opere.

Ferme restando le aree per sedi stradali e spazi pubblici accessori individuate nelle tavole grafiche del Regolamento Urbanistico, la definizione di dettaglio dei singoli interventi di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali è demandata alla fase di progettazione esecutiva. In tale fase sono precisati i caratteri planoaltimetrici delle nuove infrastrutture viarie e tutte le sistemazioni di corredo, tenuto conto delle caratteristiche del sedime interessato e del contesto di riferimento.

Ai fini della caratterizzazione e/o della riqualificazione dello spazio pubblico, nonché dell'integrazione della rete comunale dei percorsi ciclabili, la progettazione esecutiva tiene conto delle indicazioni eventualmente contenute nelle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme, riferite ad una

serie di insiemi spaziali particolarmente significativi e/o strategici per gli equilibri insediativi del capoluogo e/o dei centri minori presenti sul territorio comunale.

6. Gli interventi di manutenzione, di modificazione e/o di integrazione dei tracciati stradali sono eseguiti nel rispetto della disciplina di cui ai Titoli IV e V delle presenti norme. Ove in particolare tali interventi interessino tracciati viari fondativi, strade vicinali, elementi ordinatori dello spazio pubblico, o itinerari di interesse storico-culturale, è prescritto il rispetto delle specifiche disposizioni di cui agli artt. 60, 61, 63 e 83.

7. La progettazione deve essere generalmente improntata al criterio della riduzione dell'inquinamento acustico (tenendo conto delle indicazioni del vigente *"Piano comunale di classificazione acustica"*) e al contenimento dell'impatto paesaggistico dei tracciati.

**Art. 91 - LINEE DI ARRETRAMENTO E FASCE DI RISPETTO AUTOSTRADALE E STRADALE**

1. Le linee di arretramento dell'edificato rispetto alle principali infrastrutture viarie presenti sul territorio comunale sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

Tali linee, talora coincidenti con le fasce di rispetto stradali disciplinate dal vigente Codice della Strada, talora più distanziate di queste ultime dall'infrastruttura viaria, definiscono il limite oltre il quale il Regolamento Urbanistico non ammette l'edificazione, neanche nel sottosuolo.

2. Le fasce di rispetto stradali - previste dal Nuovo Codice della Strada e dal relativo Regolamento di Attuazione in relazione alla categoria dell'infrastruttura viabilistica o di trasporto - costituiscono le porzioni di territorio suscettibili di utilizzo per l'adeguamento dei tracciati infrastrutturali, ovvero per la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti da questi generati sull'ambiente e sul paesaggio. Le fasce di rispetto stradale - la cui ampiezza discende direttamente da previsioni di legge e varia in funzione dell'evolversi degli assetti insediativi ed infrastrutturali - non sono indicate negli elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico.

3. Fatte salve eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui ai Titoli III, IV e V, nelle porzioni di territorio comprese nelle linee di arretramento di cui al punto 1 sono ammessi:

- ovunque: la realizzazione di canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche, verde di arredo urbano, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi scoperti, percorsi carrabili di servizio all'infrastruttura viabilistica, purché le opere previste, per le loro modalità progettuali, non arrechino danno o pregiudizio alla viabilità ed alla sicurezza del traffico;
- nelle aree per usi specialistici (come appositamente disciplinate dalle rispettive disposizioni di cui al Titolo XI delle presenti norme): parcheggi e spazi di servizio a corredo di aree per campeggi (art. 165), deposito o esposizione di merci e/o materiali all'aperto (art. 170), deposito e stoccaggio di materiali edili e/o messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione (art. 171), manufatti necessari ad attività di autodemolizione (art. 172);
- impianti per la distribuzione dei carburanti, nel rispetto delle specifiche disposizioni di cui all'art. 93 e fermo restando quanto specificato al successivo punto 6;
- nel territorio rurale di cui al Titolo X, nonché nelle aree di influenza urbana costituenti ambito di applicazione delle vigenti norme regionali in materia di tutela e valorizzazione del territorio rurale (Titolo IX, Capo II): le pratiche agricole, non comportanti la realizzazione di nuove costruzioni o manufatti stabili; l'installazione dei manufatti reversibili per l'agricoltura amatoriale di cui all'art. 144 (tali manufatti non sono consentiti all'interno delle fasce di rispetto stradale);
- sugli edifici esistenti: gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, purché non comportanti incrementi di superficie coperta (Sc).

4. Se proposti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al punto 2 gli interventi elencati al punto 3 possono essere eseguiti solo previo nulla-osta o atto di assenso comunque denominato degli Enti preposti alla gestione delle strade.

5. All'interno delle linee di arretramento di cui al punto 1 non sono ammesse recinzioni piene, ma esclusivamente recinzioni in rete metallica a maglia sciolta, salvo più restrittive disposizioni di cui all'art. 153.

6. La realizzazione di impianti di distribuzione dei carburanti interessanti fasce di rispetto stradale di competenza di Autorità diverse dall'Amm./ne Comunale è subordinata all'atto di assenso comunque denominato ed alle eventuali prescrizioni dell'autorità preposta, fermo restando il rispetto delle norme del Nuovo Codice della Strada riguardo alla localizzazione ed accessibilità veicolare dell'impianto ed al tipo di installazioni consentite all'interno delle fasce di rispetto stradale. Per la realizzazione di nuovi impianti, nonché per gli interventi di ristrutturazione e/o integrazione delle dotazioni degli impianti esistenti, è comunque prescritto il rispetto delle specifiche disposizioni di cui all'art. 93.

**Art. 92 - LINEA DELLA TRAMVIA VELOCE E ATTREZZATURE CONNESSE**

1. Sono disciplinate dal presente articolo le aree - individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 - riservate al collegamento tramviario Firenze S.M.N. / Scandicci ed alle attrezzature ad esso connesse.

La linea della tramvia veloce costituisce infrastruttura di trasporto di interesse sovracomunale.

Gli interventi (già realizzati o in via di ultimazione) comprendono:

- il tracciato tramviario, con sviluppo dal confine amministrativo con il Comune di Firenze (Viale P. Nenni / Viale A. Moro) al parcheggio scambiatore di Villa Costanza;
- le relative fermate, ivi compresa la stazione "Resistenza" nella nuova piazza civica;
- il ramo di collegamento con il deposito;
- il deposito dei mezzi (comprendente officina, ricovero materiale rotabile, uffici, servizi, etc.);
- opere e manufatti tecnologici di servizio.

2. Nelle aree di cui al presente articolo l'eventuale trasformazione o ampliamento delle attrezzature, degli impianti e dei servizi esistenti è condizionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti, fermo restando il rispetto:

- delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
- delle disposizioni di cui ai Titoli III e IV delle presenti norme;
- degli adempimenti relativi ai procedimenti di valutazione degli effetti ambientali, nei casi previsti dalle vigenti norme statali e regionali;
- delle norme di tutela e/o di salvaguardia di qualsiasi natura.

### Art. 93 - IMPIANTI PER LA DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

1. Le aree nelle quali insistono o possono essere realizzati impianti per la distribuzione dei carburanti, ovvero ampliamenti degli impianti esistenti, sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000.

Tali aree, individuate tenendo conto dei requisiti di seguito elencati, costituiscono le sole localizzazioni da ritenersi idonee - sotto il profilo urbanistico, paesaggistico-ambientale e viabilistico - ad ospitare impianti per la distribuzione dei carburanti.

Costituiscono requisiti qualificanti delle aree individuate i seguenti elementi:

- relazione funzionale con le principali direttrici viarie (esistenti o di futura realizzazione) che per caratteristiche ed intensità di transito veicolare si qualificano come viabilità di riferimento dell'intera rete di comunicazione, comunale e sovracomunale, tenuto conto anche della programmazione delle reti di trasporto pubblico locale;
- conformità alle prescrizioni del Codice della Strada (D.Lgs. 30.04.1992 n° 285 e s.m.i.) e idonee condizioni di accessibilità veicolare;
- assenza di rilevanti valori storico-culturali e/o paesaggistici nel contesto di riferimento;
- compatibilità con le misure di salvaguardia disposte dall'Autorità di Bacino (Piano di Bacino - stralcio "rischio idraulico" e stralcio "assetto idrogeologico"),
- idonee caratteristiche morfologiche e orografiche del sito;
- compatibilità con le norme di tutela ambientale e con le prescrizioni igienico-sanitarie;
- assenza di situazioni (in atto o potenziali) di "incompatibilità assoluta" o "relativa" ai sensi delle vigenti norme di settore;
- condizioni di fattibilità sotto il profilo tecnico ed economico.

2. I progetti di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti, nonché i progetti di ampliamento degli impianti esistenti, garantiscono il rispetto dei seguenti parametri urbanistici, da calcolarsi con riferimento alla superficie territoriale (St) dell'impianto:

|                                       |      |             |
|---------------------------------------|------|-------------|
| Indice di fabbricabilità territoriale | It   | : 0,5 mc/mq |
| Rapporto di copertura                 | Rc   | : 10%       |
| Altezza massima                       | Hmax | : ml 7,00   |

3. Negli impianti di distribuzione dei carburanti può essere esercitata:

- a) l'attività di commercio al dettaglio, con superficie di vendita (Sv) non superiore a quella degli esercizi di vicinato, comprensiva di eventuale vendita di stampa quotidiana e periodica, tabacchi, lotterie e simili, nel rispetto della normativa vigente;
- b) l'attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, con superficie di somministrazione (Sv) non superiore a mq 250.

Negli impianti situati lungo le strade comunali e provinciali la superficie di vendita o di somministrazione (Sv) delle attività di cui sopra non può superare i mq 300 complessivi per impianto.

Le eventuali attività di vendita di stampa quotidiana e periodica, tabacchi, lotterie e simili, di cui alla lett. a), nonché l'attività di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico di cui alla lett. b), non possono essere cedute separatamente dall'attività per l'installazione e l'esercizio dell'impianto di distribuzione.

In aggiunta alle attività di cui sopra gli impianti di distribuzione dei carburanti possono offrire servizi integrativi all'automobile e all'automobilista, quali officina meccanica, elettrauto, gommista, lavaggio, servizi di lubrificazione, servizi informativi di interesse generale e turistico, bancomat, etc.

Sono fatte salve diverse disposizioni dettate da sopravvenute norme statali e/o regionali.

4. Ogni nuovo impianto di distribuzione dei carburanti con superficie territoriale (St) superiore a 1.000 mq, oltre alle attrezzature minime prescritte dalla normativa regionale di settore, deve essere corredato delle seguenti dotazioni:

- un'area di sosta riservata a parcheggio per autovetture ed autocaravan, con superficie minima - da intendersi come sommatoria delle superfici dei posti autovetture/autocaravan effettivi, al netto degli spazi di manovra - pari al 10% della superficie territoriale (St) dell'impianto. L'area di sosta deve essere munita di apposita segnaletica, ben visibile da entrambe le direzioni di marcia dell'asse viario su cui è situato l'impianto di distribuzione;
- una colonna attrezzata per autocaravan con allacciamento di energia elettrica, da collocarsi nell'area di sosta di cui sopra;
- un impianto igienico-sanitario, debitamente distanziato dall'area di sosta, costituito da un pozzetto autopulente carrabile per carichi di prima categoria, destinato ad accogliere le acque di scarico (chiare e reflue) degli autoveicoli dotati di serbatoi interni di raccolta, il tutto nel rispetto delle normative vigenti in materia igienico-sanitaria;
- un servizio igienico a disposizione degli autocaravan in sosta. In mancanza di tale dotazione deve essere consentito agli interessati l'accesso, anche negli orari di chiusura, ai servizi igienici dell'impianto di distribuzione.

5. Negli impianti esistenti - fatto salvo quanto stabilito da eventuali convenzioni in essere - sono consentiti interventi di ristrutturazione e/o integrazione delle dotazioni, atti a migliorare la qualità del servizio all'utenza. Per gli impianti con superficie territoriale (St) superiore a 1.000 mq, nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione o integrazione devono essere realizzate le attrezzature di cui al precedente punto 4, oltre alle dotazioni minime prescritte dalla normativa regionale di settore.

6. I progetti di nuovi impianti di distribuzione dei carburanti, nonché i progetti di ampliamento di impianti esistenti, da realizzarsi in aree con significativa presenza di tessuti residenziali, prevedono soluzioni idonee a garantire un'adeguata mitigazione degli effetti ambientali. Al riguardo l'ufficio comunale competente in materia può dettare specifiche prescrizioni.

7. Lungo il perimetro dell'impianto di distribuzione dei carburanti previsto in fregio alla S.G.C. FI-PI-LI devono essere realizzate apposite schermature - mediante adeguata modellazione del terreno, con aggiunta di barriere fonoassorbenti e vegetazione - nella misura necessaria ad assicurare un sensibile abbattimento dell'inquinamento acustico per l'edificato retrostante e adiacente.

8. I progetti relativi agli impianti di distribuzione dei carburanti, ivi compresi quelli relativi ad interventi di ristrutturazione e/o ampliamento di impianti esistenti, sono corredati da una apposita relazione geologica che analizza gli aspetti della pericolosità idraulica e sismica relativa all'area d'intervento e ad un suo intorno significativo. Al fine di determinare la compatibilità dell'intervento con le caratteristiche medie degli acquiferi sotterranei (vulnerabilità e potenzialità) e con le norme di salvaguardia degli eventuali punti di captazione ad uso acquedottistico presenti nelle vicinanze, la relazione specifica altresì le condizioni di pericolosità idrogeologica del sito, in conformità con le disposizioni di cui agli artt. 46 e 47.

9. Nelle parti degli impianti di distribuzione dei carburanti ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui agli artt. nn° 16, 17, e 18 del D.Lgs. n° 285/92 e s.m.i. (Nuovo Codice della Strada) sono di regola consentite - salvo diversa determinazione delle autorità competenti - le seguenti installazioni:

- corsie di accesso e di uscita
- piazzali di sosta per autoveicoli
- messa a dimora di siepi con altezza massima di cm 100
- pompe erogatrici, serbatoi, colonnine per aria ed acqua
- pensiline
- canalizzazioni varie
- chioschi prefabbricati ad un solo piano
- sistemi di autolavaggio (esclusa tipologia a tunnel)

Sono escluse le costruzioni realizzate in muratura o comunque con caratteristiche costruttive a carattere permanente.

10. Per quanto non specificamente stabilito dal presente articolo si fa diretto riferimento alle vigenti disposizioni statali e regionali in materia. E' comunque fatto salvo il rispetto:

- delle prescrizioni Codice della Strada, anche per quanto riguarda i vincoli di inedificabilità a protezione del tracciato stradale;
- delle specifiche prescrizioni degli Enti preposti, per quanto riguarda strade e fasce di rispetto di competenza;
- delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
- delle disposizioni di cui al Titolo III delle presenti norme, con particolare riferimento alla tutela delle risorse idriche dall'inquinamento;
- delle disposizioni di cui ai Titoli IV e V delle presenti norme;
- delle norme di tutela e/o di salvaguardia di qualsiasi natura.

11. Per la disciplina degli interventi ammissibili sull'impianto di distribuzione dei carburanti esistente in Via De Amicis, angolo Via Monti - nelle immediate vicinanze delle aree pedonalizzate dell'asse urbano Via Pascoli / Piazza Togliatti / Piazza Matteotti - si rimanda alle specifiche disposizioni di cui all'art. 90, punto 4.



## CAPO II – AREE, ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

### Art. 94 - AREE PER ATTREZZATURE, IMPIANTI E INFRASTRUTTURE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

1. Sono disciplinate dal presente articolo le aree, identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000, nelle quali insistono o possono essere realizzati impianti, attrezzature, servizi (pubblici o di interesse pubblico) e infrastrutture che per rilevanza e/o bacino di utenza rivestono interesse sovracomunale. Tra questi in particolare:

- attrezzature scolastiche;
- impianti di depurazione;
- centrali e attrezzature per la produzione e/o distribuzione dell'energia;
- centri di servizio;
- adeguamenti viabilistici.

2. La realizzazione, la trasformazione o l'ampliamento degli impianti, attrezzature, servizi e infrastrutture ricadenti nelle aree di cui al presente articolo è correlata e proporzionata alle esigenze funzionali degli Enti competenti o soggetti gestori. Le attrezzature e gli impianti possono comprendere locali per portierato e sorveglianza o residenze per i custodi.

Gli interventi devono in ogni caso perseguire il contenimento dell'impatto paesaggistico e ambientale, nonché assicurare il rispetto:

- delle vigenti norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza, di prevenzione incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di antisismica, di compatibilità e sicurezza ambientale;
- dei limiti di esposizione umana ai campi elettromagnetici;
- delle disposizioni di cui al Titolo III delle presenti norme, con particolare riferimento alla tutela delle risorse idriche dall'inquinamento;
- delle disposizioni di cui ai Titoli IV e V delle presenti norme;
- degli adempimenti relativi ai procedimenti di valutazione degli effetti ambientali, nei casi previsti dalle vigenti norme statali e regionali;
- delle norme di tutela e/o di salvaguardia di qualsiasi natura.

3. Gli interventi di nuova edificazione nonché le trasformazioni che comportino significativi incrementi di superficie utile lorda (Sul) o di volume (V), o rilevanti potenziamenti impiantistici, sono subordinati alla preventiva approvazione da parte del Consiglio Comunale di un Progetto Unitario, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 21 delle presenti norme, nonché - ove il soggetto realizzatore/gestore non sia un Ente pubblico - all'assunzione di specifici obblighi, registrati e trascritti, in ordine al corretto utilizzo dell'attrezzatura e/o dell'impianto e al mantenimento della destinazione d'uso delle strutture realizzate.

4. Previo atto di assenso degli Enti competenti o soggetti gestori, nelle parti individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000, possono essere ammessi in via temporanea, fino all'attuazione delle previsioni infrastrutturali ivi localizzate, i seguenti usi specialistici:

- aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione, disciplinate dall'art. 171.

5. Nelle more della realizzazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico, in applicazione di quanto stabilito al punto 2, gli aventi titolo su aree per attrezzature, impianti ed infrastrutture di interesse sovracomunale non già assoggettate ad uso pubblico possono disporre delle stesse per uso privato, anche in applicazione di quanto disposto dall'art. 175, purché tali forme di utilizzazione non comportino:

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- realizzazione di consistenze edilizie;

- installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
- depositi di merci e materiali a cielo libero;
- realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;
- opere eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici o manufatti legittimi esistenti.

Nelle more della realizzazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico ogni intervento privato nelle aree di cui trattasi è inoltre subordinato alla produzione di un atto unilaterale d'obbligo con esplicita rinuncia al plus-valore derivante dalle opere realizzate.

**Art. 95 - AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA RICADENTI IN PARCHI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE**

1. Sono disciplinate dal presente articolo e dalle altre disposizioni di seguito richiamate le aree a destinazione pubblica che costituiscono o concorrono a costituire parchi territoriali di interesse sovracomunale, ovvero:

- aree costituenti il "*Parco artistico-culturale di Poggio Valicaia*", disciplinate dall'art. 65;
- aree ricadenti nel perimetro del "*Parco fluviale dell'Arno*", disciplinate dall'art. 82;

Tali aree sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. La finalità degli interventi da realizzarsi nelle aree di cui al presente articolo è la valorizzazione - ai fini ecologici, culturali, didattici, turistico-ricreativi, sportivi - delle risorse naturali ed essenziali del territorio in esse presenti, anche mediante interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale da attuarsi in specifici ambiti.

3. L'intervento sulle aree di cui al presente articolo è riservato in via principale all'Amm./ne Comunale. Può tuttavia essere ammesso l'intervento di soggetti privati, ove espressamente previsto dagli articoli richiamati al punto 1, e comunque nei limiti ed alle condizioni ivi specificate.

4. Negli artt. 65 e 82 delle presenti norme, richiamati al punto 1, sono specificati per le rispettive aree:

- le modalità di intervento;
- il dimensionamento massimo delle attrezzature di supporto alle attività del parco;
- le eventuali attività private ammesse nelle more della realizzazione del parco.

**Art. 96 - IMPIANTO DI COMPOSTAGGIO**

*[articolo abrogato in quanto la previsione di realizzazione di un impianto di compostaggio nel territorio comunale di Scandicci è da ritenersi di fatto superata, non risultando inclusa nella proposta di "Piano interprovinciale di A.T.O. Toscana Centro - Province di FI, PO e PT - per la gestione dei rifiuti urbani e speciali anche pericolosi, dei rifiuti urbani biodegradabili (rub), dei rifiuti di imballaggio e dei rifiuti contenenti pcb", approvata con Deliberazione della Giunta Provinciale n. 209 del 22.11.2011]*

### CAPO III – AREE, ATTREZZATURE E SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE

#### Art. 97 - AREE CIMITERIALI E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

1. Le aree cimiteriali, comprendenti sia gli insediamenti cimiteriali esistenti che le porzioni di terreno adiacenti destinate a futuri ampliamenti, sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. All'interno delle aree di cui al punto 1 sono consentiti esclusivamente interventi di adeguamento e/o di ampliamento degli insediamenti cimiteriali. L'intervento su dette aree è riservato all'Amm./ne Comunale.

3. Attorno alle aree cimiteriali sono individuate, con apposito segno grafico, le linee che delimitano le relative fasce di rispetto. La linea più interna individua la fascia soggetta alle disposizioni di cui al successivo punto 4, mentre la fascia territoriale compresa tra la linea più interna e quella più esterna è soggetta alle disposizioni di cui al successivo punto 5.

4. All'interno della fascia di rispetto delimitata dalla linea più interna di quelle indicate al punto 3 sono ammessi, previo parere favorevole dell'azienda sanitaria locale, i seguenti interventi pubblici e/o di interesse pubblico:

- parcheggi pubblici e aree verdi e/o pavimentate a servizio del cimitero. In tali spazi è ammessa l'installazione di chioschi; tali manufatti, considerati globalmente, non devono comunque superare il rapporto di copertura (Rc) del 2%, calcolato in rapporto alla superficie dell'area cimiteriale di cui al punto 1;
- realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- interventi per la riduzione del rischio idraulico;
- opere di adeguamento stradale;
- reti infrastrutturali e/o impianti tecnologici;

Sono altresì ammessi, ove consentiti dalle norme di cui ai Titoli VIII, IX e X, e previo parere favorevole dell'azienda sanitaria locale, i seguenti interventi e/o attività a carattere privato:

- giardinaggio e/o sistemazioni a verde;
- pratiche agricole (ivi comprese, nel territorio rurale, quelle aziendali);
- usi correlati ad attività produttive o di commercio (deposito e movimentazione merci e materiali, sosta e manovra automezzi);
- attività ricreative all'aperto.

Fatta eccezione per i chioschi sopra specificati, nelle fasce di rispetto delimitate dalla linea più interna di quelle indicate al punto 3:

- non è consentita la realizzazione e/o l'installazione di costruzioni o manufatti di qualsivoglia tipologia, ancorché interrati o reversibili;
- sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, purché non comportanti incremento di superficie coperta (Sc) o di volume (V).

5. Salvo diverse disposizioni di legge, nelle fasce di territorio interposte tra la linea più interna e quella più esterna di quelle indicate al punto 3 sono consentiti tutti gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Regolamento Urbanistico, sempreché venga preliminarmente acquisito il parere favorevole dell'azienda sanitaria locale ove si tratti di:

- costruzione di nuovi edifici;
- ampliamento di edifici esistenti, mediante incremento di volume (V) e/o di superficie coperta (Sc) superiore al 10% della consistenza preesistente;
- realizzazione di parchi e giardini pubblici;

- realizzazione di parcheggi pubblici e privati;
- realizzazione di attrezzature sportive;
- volumi tecnici in muratura;
- annessi agricoli stabili (art. 142);
- serre fisse (art. 145, paragrafo 4).

6. Per quanto non specificamente disposto dal presente articolo si rinvia alle vigenti leggi sanitarie ed alle specifiche disposizioni in materia di polizia mortuaria.

**Art. 98 - AREE AD EDIFICAZIONE SPECIALE PER STANDARD  
(ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE COMUNE)**

1. Sono denominate "aree ad edificazione speciale per standard" le aree destinate ad attrezzature e spazi pubblici nonché ad attrezzature e servizi di interesse comune, volte al soddisfacimento delle esigenze sociali, culturali, religiose, ricreative, formative e sanitarie dei cittadini, nonché a favorire le relazioni sociali ed economiche e ad ospitare le manifestazioni pubbliche della collettività insediata. Le aree disciplinate dal presente articolo sono dimensionate nel rispetto dei parametri definiti dal Piano Strutturale con riferimento agli standard urbanistici minimi imposti dalle vigenti norme in materia di governo del territorio.

Le aree ad edificazione speciale per standard, distinte tra 'esistenti' e 'di progetto', sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Le aree ad edificazione speciale per standard sono articolate - in ragione delle diverse finalità ad esse attribuite - nelle seguenti tipologie:

- a) Aree a servizio degli insediamenti residenziali:
  - aree per l'istruzione
  - aree per attrezzature di interesse comune
  - aree per il verde pubblico e lo sport e per spazi pubblici attrezzati
  - aree per parcheggi pubblici
- b) Aree a servizio degli insediamenti produttivi:
  - aree per il verde pubblico
  - aree per parcheggi pubblici
- c) Aree per interventi di Edilizia Residenziale Pubblica:
  - aree per interventi E.R.P.

3. Gli edifici ricadenti nelle aree ad edificazione speciale per standard sono di norma identificati con la sigla 'IP', come specificato all'art. 104. Fanno eccezione gli edifici e/o complessi edilizi di particolare valore storico-architettonico (Classi 1-2-3), per i quali si applica la disciplina di cui al Titolo VII delle presenti norme (artt. 106, 107, 108).

4. Nelle aree ad edificazione speciale per standard 'esistenti' gli interventi sono riservati all'Amm./ne Comunale (ovvero all'Ente proprietario, o altro soggetto avente titolo, se diverso dall'Amm./ne Comunale). Fatto salvo quanto specificato al punto 3 e fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III, IV e V delle presenti norme, su tali aree possono essere consentiti:

- a) interventi di nuova edificazione, demolizioni, ampliamenti e ristrutturazioni edilizie, nella misura necessaria a garantire:
  - la rispondenza alle esigenze di pubblica utilità, per i nuovi edifici, impianti e/o servizi;
  - il mantenimento o il miglioramento dei livelli prestazionali, per gli edifici, impianti e/o servizi esistenti.
- b) installazioni private, conformi o comunque coerenti con la tipologia di area ad edificazione speciale per standard interessata dall'intervento, che ne migliorino i livelli prestazionali e che non pregiudichino la piena fruizione pubblica delle opere e/o delle attrezzature di uso pubblico o di interesse comune in essa presenti. In tali casi l'installazione è subordinata a specifico provvedimento deliberativo dell'Amm./ne Comunale ed alla stipula di apposita convenzione, avente i contenuti specificati al successivo punto 7.

5. Il dimensionamento degli interventi di nuova edificazione, o di ampliamento volumetrico, da realizzarsi nelle aree per l'Edilizia Residenziale Pubblica di cui al punto 2, lett. c), è definito dall'Amm./ne Comunale in sede di approvazione del relativo progetto, nel rispetto degli equilibri insediativi del contesto urbano di riferimento di ciascun intervento. Per tali interventi è garantito il reperimento delle dotazioni di parcheggio prescritte dalle vigenti norme per gli interventi di nuova edificazione residenziale.

6. Nelle aree ad edificazione speciale per standard 'di progetto' l'intervento è riservato in via primaria all'Amm./ne Comunale, che può attivare i procedimenti espropriativi di legge al fine di realizzare le previsioni del Regolamento Urbanistico su dette aree.

Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III, IV e V delle presenti norme, anche con riferimento a quanto specificato al successivo punto 8, nelle aree di cui trattasi è tuttavia ammesso l'intervento di soggetti privati aventi titolo, secondo le seguenti modalità:

- a) interventi nel sottosuolo da parte del soggetto privato avente titolo, ammessi purché vengano contestualmente realizzate nel soprasuolo le attrezzature e/o i servizi pubblici e/o di interesse pubblico previsti dal Regolamento Urbanistico, fatte salve le infrastrutture di collegamento tra i livelli. Per i manufatti realizzati dal privato in sottosuolo, oltre ad attrezzature di interesse comune, sono ammesse destinazioni di interesse privato quali autorimesse, box-auto, depositi, nonché spazi per esercizi commerciali al dettaglio o per attività ad essi assimilate dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme, fermo restando il rispetto delle norme regolamentari comunali in materia igienico-sanitaria e delle specifiche disposizioni statali e regionali per ciascuna destinazione d'uso;
- b) interventi nel soprasuolo da parte del soggetto privato avente titolo, finalizzati a realizzare le opere e/o le attrezzature di uso pubblico o di interesse comune previste dal Regolamento Urbanistico per ciascuna area ad edificazione speciale per standard 'di progetto'. Tali interventi possono comprendere la realizzazione nel soprasuolo di strutture private, conformi o comunque coerenti con la tipologia di area ad edificazione speciale per standard interessata dall'intervento, che ne migliorino i livelli prestazionali e che non pregiudichino la piena fruizione pubblica delle opere e/o delle attrezzature di uso pubblico o di interesse comune da realizzarsi nella medesima.

7. Gli interventi di cui al punto 6, lett. a) e b), così come le installazioni private di cui al punto 4, lett. b), sono subordinati a specifico provvedimento deliberativo dell'Amm./ne Comunale ed alla stipula di apposita convenzione.

Per gli interventi previsti al punto 6, lett. a) e b), la convenzione disciplina:

- le modalità, i tempi e le adeguate garanzie riferite alla realizzazione nel soprasuolo delle attrezzature e/o dei servizi pubblici e/o di interesse pubblico previsti dal Regolamento Urbanistico, da eseguirsi da parte del privato avente titolo a propria cura e spese, secondo i criteri fissati dalla normativa vigente in materia;
- il regime giuridico del suolo, con obbligo di cessione gratuita dell'area all'Amm./ne Comunale - inderogabile in caso di opere da acquisire al demanio o al patrimonio indisponibile del Comune - ovvero di istituzione di servitù permanente di uso pubblico sul soprasuolo, salva la proprietà privata del sottosuolo eventualmente interessato dalle opere e/o manufatti privati di cui al punto 6, lett. a).

Relativamente alle installazioni private di cui al punto 4, lett. b), ed alle strutture private al punto 6, lett. b), la convenzione disciplina:

- le modalità di realizzazione di tali installazioni o strutture nel soprasuolo e il regime giuridico del suolo, specificando in ogni caso che le installazioni, se di carattere amovibile, sono rimosse a cura e spese del privato alla scadenza della convenzione, salva opzione dell'Amm./ne Comunale per l'acquisizione delle medesime a titolo gratuito. Ove invece si tratti di strutture di tipo stabile le stesse sono acquisite al patrimonio del Comune, nei termini previsti dalla convenzione, senza corresponsione di alcun corrispettivo o indennizzo al privato. Nel caso in cui il Comune non abbia interesse all'acquisizione il proprietario dovrà provvedere alla rimozione a propria cura e spese delle strutture medesime nonché alle eventuali opere di bonifica del sito che si rendessero necessarie.

8. L'assetto delle singole aree ad edificazione speciale per standard 'di progetto' è definito in ragione dell'interesse pubblico, tenuto conto delle indicazioni eventualmente contenute nelle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme.

In presenza di invarianti strutturali e/o di discipline speciali i progetti di sistemazione delle aree ad edificazione speciale per standard devono garantire il rispetto delle disposizioni contenute nel Titolo IV e V delle presenti norme. In particolare, in presenza di elementi ordinatori dello spazio pubblico, è prescritto il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 63.

9. Nella fase di attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico (o di riprogettazione di aree ad edificazione speciale per standard già realizzate) i percorsi di accesso a lotti privati ricadenti all'interno



delle aree di cui al presente articolo possono essere mantenuti - nella ubicazione in essere o in altra ritenuta più idonea dall'Amm./ne Comunale - previa stipula di apposita convenzione regolante il regime giuridico del suolo e l'attribuzione degli oneri di manutenzione di tali percorsi di accesso ovvero di realizzazione di nuovi percorsi diversamente configurati.

10. Nelle aree ad edificazione speciale per standard destinate a verde pubblico a servizio degli insediamenti produttivi, di cui al punto 2, lett. b), è consentita la realizzazione di attrezzature e sistemazioni per attività sportive, ricreative e/o culturali. Previa stipula di apposita convenzione tali aree possono altresì ospitare attività complementari e punti di ristoro, purché funzionali alla manutenzione e alla fruizione pubblica delle aree verdi. A tale scopo l'Amm./ne Comunale può affidare la gestione di tali aree a soggetti terzi, individuati mediante i procedimenti di legge.

11. Nelle aree ad edificazione speciale per standard con indicazione 'aree per il verde pubblico e lo sport e per spazi pubblici attrezzati' ricadenti nelle aree di influenza urbana di cui al Titolo IX o nel territorio rurale di cui al Titolo X delle presenti norme, è facoltà dell'Amm./ne Comunale di provvedere alla realizzazione di orti sociali, compatibilmente con le caratteristiche orografiche e le valenze paesaggistiche del sito.

12. Nelle more della realizzazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico, gli aventi titolo su aree ad edificazione speciale per standard 'di progetto' possono disporre delle stesse per uso privato, anche in applicazione di quanto disposto dall'art. 175, purché tali forme di utilizzazione non comportino:

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- realizzazione di consistenze edilizie;
- installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
- depositi di merci e materiali a cielo libero;
- realizzazione di muri di cinta o recinzioni con parti in muratura;
- opere eccedenti la manutenzione straordinaria su edifici o manufatti legittimi esistenti.

Nelle more della realizzazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico ogni intervento privato nelle aree di cui trattasi è inoltre subordinato alla produzione di un atto unilaterale d'obbligo con esplicita rinuncia al plus-valore derivante dalle opere realizzate.

13. Le dotazioni obbligatorie di standard pubblici da realizzarsi all'interno delle 'Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi', di cui all'art. 3, e delle 'Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali', di cui all'art. 4, sono definite e disciplinate direttamente dai relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari, nel rispetto dei quantitativi e delle disposizioni contenute nella corrispondente 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' (Allegato 'B' alle presenti norme).

**Art. 99 - AREE PER STRUTTURE PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO E COLLETTIVO**

1. Sono disciplinate dal presente articolo le aree - individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 - sulle quali possono essere realizzate o già insistono strutture adibite (o da adibirsi) ad utilizzazioni di interesse pubblico o collettivo, con funzioni di carattere sociale, culturale e/o ricreazionale. Tali aree e/o strutture appartengono a soggetti privati, singoli o associati, ovvero ad Enti comunque diversi dall'Amm./ne Comunale. Pur essendo a tutti gli effetti assimilabili ad opere di urbanizzazione secondaria, le aree e/o attrezzature di cui al presente articolo non vengono considerate ai fini del calcolo degli standard urbanistici.

2. Nelle aree e strutture di cui trattasi sono ammesse esclusivamente attività di interesse pubblico o collettivo, quali:

- circoli ricreativi;
- circoli, istituzioni e/o attrezzature culturali o formative;
- centri sociali;
- strutture per il culto e/o per servizi religiosi, centri parrocchiali;
- attrezzature sanitarie;
- sedi di associazioni onlus;
- attrezzature sportive di interesse collettivo;
- residenze speciali attrezzate e/o strutture di assistenza per anziani, disabili o indigenti;
- attrezzature per l'infanzia (asilo, nido, ludoteca, etc.).

Le aree e strutture possono essere gestite esclusivamente da Enti, associazioni e/o soggetti privati in possesso dei requisiti di legge per l'esercizio delle singole attività di interesse pubblico o collettivo sopra specificate.

Non è in alcun modo ammesso l'utilizzo né la destinazione d'uso delle aree e strutture di cui al presente articolo per fini o attività diverse da quelle di interesse pubblico o collettivo, fatta eccezione per eventuali attività complementari di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico affidate a soggetti terzi, a condizione che le stesse non determinino la creazione di unità immobiliari autonome.

3. Fatte salve le disposizioni di cui ai Titoli III, IV e V delle presenti norme, sugli edifici esistenti nelle aree di cui trattasi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita; con esclusione degli immobili di Classe 1, sono inoltre consentiti ampliamenti *una tantum* non superiori al 50% del volume (V) legittimo esistente alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006), realizzabili anche nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione, ove consentito dalle norme di cui al Titolo VII.

Dal volume aggiuntivo di cui sopra deve essere comunque detratto il volume (V) aggiuntivo *una tantum* eventualmente consentito dalle norme di cui al Titolo VII in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici, nonché quello eventualmente realizzato in applicazione dell'art. 40 delle N.T.A. del previgente P.R.G.C. Non si applicano alle aree e strutture di cui trattasi gli incrementi *una tantum* di superficie utile lorda (Sul) di cui all'art. 75, punto 3, delle presenti norme.

Fatto salvo quanto diversamente stabilito dal successivo comma 4, nelle aree disciplinate dal presente articolo nelle quali alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico non insistano volumi edilizi sono consentiti interventi di nuova edificazione con dimensionamento non superiore a mq 600 di superficie utile lorda (Sul) per ciascuna area.

Per gli ampliamenti *una tantum* è prescritta un'altezza massima (Hmax) di 14 ml, nonché il rispetto di un rapporto di copertura (Rc) non superiore al 60%, salvo dimostrate esigenze di abbattimento dell'inquinamento acustico per le abitazioni circostanti.

Nei limiti della volumetria massima consentita le aree e strutture possono essere dotate di locali per portierato e sorveglianza, nella misura strettamente necessaria. Tali spazi non possono costituire unità immobiliari autonome.

Gli ampliamenti proposti in forma di addizioni volumetriche sono consentiti solo ove l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio o complesso edilizio preesistente - soprattutto in presenza di immobili di valore storico, architettonico o testimoniale - e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento.

E' consentita la realizzazione di spazi interrati o seminterrati (massima elevazione sul piano di campagna ml 1,50) per le attività di interesse pubblico e/o collettivo insediate, nel rispetto di un rapporto di occupazione del sottosuolo (Ros) massimo del 75%. In presenza di scarpate o di terreni in forte pendenza

il prospetto a valle di tali spazi può essere realizzato in tutto o in parte fuori terra. Il volume (V) di tali spazi è da intendersi aggiuntivo rispetto a quello degli ampliamenti *una tantum* sopra specificati.

4. Nell'area per strutture private di interesse pubblico o collettivo individuata dal Regolamento Urbanistico lungo la Via di Mosciano (S.P. n° 98) in località 'Peticuzzo' è consentita, previa approvazione di un apposito Progetto Unitario da parte del Consiglio Comunale e stipula della relativa convenzione, la realizzazione di un centro ippico con relative strutture di corredo. Il Progetto Unitario, subordinato a previo parere favorevole della Commissione Urbanistica, ove costituita, persegue un corretto inserimento paesaggistico-ambientale dell'intervento nel contesto rurale pedecollinare e l'eliminazione di situazioni di degrado derivanti dalla presenza di manufatti incongrui.

5. Gli interventi urbanistico-edilizi da effettuarsi su immobili sottoposti alla normativa di tutela dei beni culturali ai sensi della Parte Seconda Titolo I del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" sono subordinati al preventivo nulla-osta della Soprintendenza competente per territorio, anche nelle more dell'eventuale procedimento di verifica dell'interesse culturale.

6. Gli interventi urbanistico-edilizi sulle aree e strutture di cui al presente articolo non comportano la corresponsione del contributo per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione.

7. Le dotazioni di parcheggio sono dimensionate in funzione delle specifiche necessità indotte dall'attività insediata, tenuto conto per analogia dei dimensionamenti previsti dall'art. 13 delle presenti norme, e fermo restando il rispetto delle dotazioni minime imposte dalla legge per la sosta stanziale. Nei contesti insediativi connotati in misura significativa dalla presenza di 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati', ove sia dimostrata l'impossibilità (per dimensioni insufficienti o per inaccessibilità carrabile) di collocare le dotazioni di parcheggio nel lotto di pertinenza dell'edificio interessato dall'ampliamento volumetrico o in altra area limitrofa di proprietà dell'Ente, associazione o soggetto privato avente titolo, l'Amm./ne Comunale dispone adeguate forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni non reperite.

8. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi relativi ad interventi che comportino incrementi di parametri quali la superficie utile lorda (Sul), il volume (V), la superficie utile (Su), il numero delle unità immobiliari, e/o che comportino modifiche (parziali o totali) nell'utilizzo delle aree e strutture di cui al presente articolo rispetto alle attività di interesse pubblico o collettivo legittimamente insediate alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, è subordinata alla stipula di una convenzione, registrata e trascritta, contenente idonee garanzie circa la corretta gestione dell'attività e il mantenimento della destinazione d'uso dell'area e della/e struttura/e per attività di interesse pubblico o collettivo.

**Art. 100 - PERCORSI CICLABILI**

1. Le aree destinate alla realizzazione di percorsi ciclabili, compresi eventuali spazi accessori, sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

Tali tracciati integrano la rete ciclabile esistente, costituendo un sistema di mobilità alternativo rispetto alla viabilità carrabile.

I percorsi ciclabili sono interdetti ai veicoli a motore, fatta eccezione per i mezzi di soccorso e per quelli necessari per gli interventi di manutenzione.

2. La definizione di dettaglio dei percorsi ciclabili da realizzarsi nelle aree di cui al presente articolo, nonché di quelli da realizzarsi all'interno delle aree pubbliche, ad uso pubblico o a destinazione pubblica - ivi comprese le aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90), le aree ricadenti in parchi di interesse sovracomunale (art. 95), e le aree ad edificazione speciale per standard 'di progetto' (art. 98) - è demandata alla fase di progettazione esecutiva, tenuto conto delle indicazioni contenute nelle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme.

3. I percorsi ciclabili da realizzarsi all'interno delle "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" (art. 3) e delle "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" (art. 4) sono disciplinati direttamente dai relativi Piani Attuativi o Progetti Unitari, nel rispetto delle disposizioni contenute nella corrispondente 'scheda normativa e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme.

## CAPO IV – RETI E INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE

### Art. 101 - LINEE DI METANODOTTO E DI OLEODOTTO

1. Le linee di metanodotto e di oleodotto presenti sul territorio comunale sono segnalate con apposito segno grafico - avente valenza di riferimento indicativo - negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Le aree interessate dalle linee di cui al punto 1 sono soggette alle vigenti norme statali e regionali in materia di sicurezza delle reti ed impianti per il trasporto e la distribuzione dell'energia. Nei permessi, nulla-osta e atti abilitativi comunque denominati relativi ad opere e interventi di qualsiasi genere da eseguirsi in dette aree (fabbricati, strade, fognature, tubazioni, cavi di energia e telefonici, sostegni di linee elettriche, recinzioni, etc.) è espressamente prescritto il rispetto della specifica normativa tecnica di sicurezza. L'esecuzione degli interventi comporta in ogni caso la supervisione delle strutture tecniche degli Enti e/o soggetti preposti alla gestione delle linee, al fine di individuare preventivamente eventuali interferenze e definire le soluzioni più idonee a garantire la necessaria sicurezza e continuità del trasporto della fonte di energia mediante condotta.

3. Fatte salve le specifiche competenze degli Enti e/o soggetti preposti alla gestione delle linee, è comunque facoltà dei competenti uffici comunali di dettare eventuali prescrizioni e/o limitazioni per gli interventi urbanistico-edilizi e/o di trasformazione territoriale da eseguirsi nelle aree interessate dalle linee di metanodotto e/o di oleodotto.

## Art. 102 - RETI ED IMPIANTI PER IL TRASPORTO E LA DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

### 1. Disposizioni generali

1.1. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente articolo si assumono le seguenti definizioni:

- elettrodotto - insieme delle linee elettriche (in ogni loro componente: conduttori o cavi, sostegni, isolatori e ogni altro accessorio), delle sottostazioni e delle cabine di trasformazione
- alta tensione - tensione superiore a 30 kV
- media tensione - tensione compresa tra 1 e 30 kV
- bassa tensione - tensione inferiore a 1 kV
- fascia di rispetto dell'elettrodotto - spazio circostante l'elettrodotto, che comprende tutti i punti - al di sopra e al di sotto del livello del suolo - caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità stabilito dalle vigenti normative in materia di tutela dall'inquinamento magnetico
- distanza di prima approssimazione (Dpa) - per le linee elettriche: distanza, misurata in pianta sul livello del suolo dalla proiezione del centro linea, che garantisce che ogni punto la cui proiezione al suolo disti dalla proiezione del centro linea più della distanza medesima si trovi all'esterno della fascia di rispetto. Per le cabine elettriche: distanza, misurata in pianta sul livello del suolo da tutte le pareti della cabina stessa, che garantisce i medesimi requisiti sopra specificati
- fascia di attenzione dell'elettrodotto - ambito di riferimento indicativo, individuato con criterio puramente geometrico, ai fini della progressiva riduzione dei livelli di esposizione della popolazione ai campi magnetici

1.2. La costruzione di nuovi elettrodotti è funzionale all'adeguata copertura e all'efficienza del servizio di pubblica utilità sul territorio comunale. 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.

1.3. Per le medesime finalità di cui al precedente punto 1.2, la progettazione di interventi urbanistico-edilizi in prossimità di elettrodotti 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.

1.4. All'interno delle "fasce di rispetto" degli elettrodotti esistenti, così come definite al precedente punto 1.1 - 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. E' altresì vietato l'ampliamento volumetrico di edifici esistenti, laddove siano previste destinazioni d'uso comportanti permanenze umane uguali o superiori a 4 ore giornaliere. All'interno delle suddette fasce la modifica delle forme di utilizzazione e/o della destinazione d'uso degli edifici esistenti è ammessa solo a condizione che non comporti permanenze umane uguali o superiori a 4 ore giornaliere.

1.5. Al fine di ridurre progressivamente l'esposizione umana ai campi elettromagnetici a bassa frequenza, nelle aree ed edifici - o porzioni di essi - posti in ambiti che subiscono gli effetti di elettrodotti ad alta e media tensione, le forme di utilizzazione e/o le destinazioni d'uso comportanti la permanenza prolungata di persone (superiore a 4 ore giornaliere) sono subordinate alla preventiva valutazione dell'intensità del campo magnetico. Sulla base dell'esito della valutazione effettuata possono essere prescritte idonee misure di mitigazione. Come indicazione di primo riferimento ai fini della identificazione degli ambiti suscettibili di subire gli effetti elettromagnetici degli elettrodotti ad alta tensione esistenti possono essere prese in considerazione le fasce di attenzione rappresentate con apposito segno grafico nella tav. Am 4 del vigente Piano Strutturale.

1.6. Sono in ogni caso fatte salve le distanze minime tra edifici ed elettrodotti previste dalle vigenti norme in materia di sicurezza elettrica.

## 2. Elettrodotti ad alta tensione

2.1. La progettazione di nuovi elettrodotti ad alta tensione, o di modifiche sostanziali agli elettrodotti esistenti, deve essere sottoposta a valutazione degli effetti ambientali, ai sensi dell'art. 9 delle presenti norme, fatti salvi i casi in cui sia richiesta, ai sensi delle vigenti norme statali e regionali, la Valutazione di Impatto Ambientale.

2.2. Si rinvia alle limitazioni e/o prescrizioni contenute nei rispettivi articoli per le linee elettriche aeree ad alta tensione che interessino le seguenti aree:

- ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 73);
- aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale (art. 74);
- aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio (art. 78);
- aree di pregio paesistico (art. 79);
- aree boscate (boschi densi e boschi radi e cespugliati) (art. 80).

Nei centri abitati ricadenti nelle fasce pedecollinari e nelle aree collinari, nonché nella porzione di territorio compresa in un raggio di ml 100 misurati a partire dal relativo perimetro, la realizzazione di linee elettriche aeree ad alta tensione è consentita solo per comprovati motivi di interesse pubblico, ove si tratti di strutture e tracciati non altrimenti ubicabili ed a condizione che siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali.

2.3. Non è consentita la realizzazione di linee elettriche aeree ad alta tensione all'interno delle seguenti aree, ed in un raggio di ml 100 misurati a partire dal relativo perimetro:

- pertinenze paesistiche (art. 68);
- parchi storici e giardini formali (art. 69);
- areali di tutela integrale del paesaggio agrario tradizionale (art. 71 punto 5);

Lo stesso divieto vige anche in adiacenza o in prossimità di sistemazioni agrarie storiche (art. 71) e di formazioni arboree decorative (art. 72).

2.4. In caso di dismissione di elettrodotti ad alta tensione è prescritta la rimozione completa di tutte le componenti e il ripristino dello stato dei luoghi.

## 3. Elettrodotti a media e bassa tensione

3.1. La progettazione di nuovi elettrodotti a media tensione - o di modifiche sostanziali agli elettrodotti esistenti - deve essere accompagnata da specifica valutazione della compatibilità elettromagnetica dei medesimi con gli insediamenti e le destinazioni d'uso esistenti, con riferimento ai limiti di esposizione ed agli obiettivi di qualità fissati dalla vigente normativa.

3.2. Nel territorio rurale di cui al Titolo X delle presenti norme i nuovi tracciati delle linee elettriche aeree a media e bassa tensione devono risultare coerenti con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale (corsi d'acqua, viabilità vicinale e/o poderale, siepi, aree boscate, etc.). Negli ambiti territoriali AT2 "*Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve*" (art. 156), AT3 "*Pendici collinari settentrionali*" (art. 157), AT4 "*Dorsale collinare*" (art. 158), AT5 "*Pendici collinari meridionali*" (art. 160), i progetti delle linee elettriche aeree a media tensione devono essere accompagnati da specifici studi di mitigazione degli impatti sul paesaggio.

3.3. Per le linee elettriche aeree a media e bassa tensione che interessino le aree di seguito elencate si rinvia alle limitazioni e/o prescrizioni contenute nei rispettivi articoli dei Titoli IV e V delle presenti norme:

- ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 73);
- aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale (art. 74);
- aree fragili (art. 78);
- aree di pregio paesistico (art. 79);
- aree boscate (boschi densi e boschi radi e cespugliati) (art. 80);

Nei centri abitati ricadenti nelle fasce pedecollinari e nelle aree collinari, nonché nella porzione di territorio compresa in un raggio di ml 100 misurati a partire dal relativo perimetro, la realizzazione di linee elettriche aeree a media e bassa tensione è consentita solo per comprovati motivi di interesse pubblico, ove si tratti

di strutture e tracciati non altrimenti ubicabili ed a condizione che siano esplicitamente previste e garantite tutte le misure necessarie al contenimento degli impatti ambientali e visuali. Le linee a bassa tensione devono essere di norma interrate.

3.4. Non è consentita la realizzazione di linee elettriche aeree a media e bassa tensione all'interno delle seguenti aree, ed in un raggio di ml 100 misurati a partire dal relativo perimetro:

- pertinenze paesistiche (art. 68);
- parchi storici e giardini formali (art. 69);
- areali di tutela integrale del paesaggio agrario tradizionale (art. 71, punto 5);

Lo stesso divieto vige anche in adiacenza o in prossimità di sistemazioni agrarie storiche (art. 71) e di formazioni arboree decorative (art. 72), nonché, limitatamente alle linee aeree a bassa tensione, nelle aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale di cui all'art. 74.

3.5. E' facoltà dei competenti uffici comunali di impartire prescrizioni relativamente agli interventi di manutenzione degli elettrodotti a media e bassa tensione esistenti, al fine di garantirne il corretto inserimento paesaggistico. Il Regolamento Edilizio può contenere al riguardo specifiche disposizioni di dettaglio.

3.6. In caso di dismissione di elettrodotti a media o bassa tensione è prescritta la rimozione completa di tutte le componenti e il ripristino dello stato dei luoghi.

#### **4. Disposizioni specifiche per la realizzazione di cabine elettriche**

4.1. Nelle seguenti aree, nonché entro un raggio di ml 100 dai rispettivi perimetri - così come risultanti dalla tavola denominata *"Inquadramento generale del territorio comunale"* e dagli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 - le nuove cabine elettriche, ivi comprese quelle previste in sostituzione di cabine esistenti, devono essere obbligatoriamente interrate - ovvero seminterrate, e comunque di altezza contenuta - nonché prive di palo di sostegno delle linee aeree:

- pertinenze paesistiche (art. 68);
- aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale (art. 74);
- centri abitati ricadenti nelle aree collinari.

Le stesse prescrizioni vigono anche in adiacenza o in prossimità di sistemazioni agrarie storiche (art. 71) e di formazioni arboree decorative (art. 72).

4.2. Non è consentita la realizzazione di cabine elettriche all'interno delle seguenti aree:

- parchi storici e giardini formali (art. 69);
- areali di tutela integrale del paesaggio agrario tradizionale (art. 71, punto 5).

4.3. Devono in ogni caso essere garantite le distanze minime dagli edifici così come previsto dalle vigenti norme in materia di sicurezza elettrica.

4.4. Le cabine elettriche ricadenti nel territorio rurale di cui al Titolo X delle presenti norme devono essere realizzate sulla base dei requisiti progettuali definiti dal Regolamento Edilizio (*"Norme Regolamentari per il territorio rurale"*).



**Art. 103 - IMPIANTI E/O INSTALLAZIONI 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, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 7 delle presenti norme e delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.

3. Il *"Programma comunale degli impianti di radiocomunicazione"* di cui al punto 2 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, carceri e relative pertinenze, salvo nel 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, necessarie ad assicurare la funzionalità del servizio.

Sono fatti salvi ulteriori o diversi criteri localizzativi individuati da normative statali e/o regionali.

4. Ai fini di cui al precedente punto 3, lett. c), il *"Programma comunale degli impianti di radiocomunicazione"* tiene conto dei valori storico-culturali, architettonici, paesaggistici e ambientali presenti all'interno delle seguenti aree:

- pertinenze paesistiche (art. 68);
- parchi storici e giardini formali (art. 69);
- sistemazioni agrarie storiche (art. 71), con particolare riferimento agli *"areali di tutela integrale del paesaggio agrario tradizionale"* (art. 71, punto 5);
- formazioni arboree decorative (art. 72);
- ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 73);
- aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale (art. 74);
- aree fragili (art. 78);
- aree di pregio paesistico (art. 79);
- aree boscate (boschi densi e boschi radi e cespugliati) (art. 80);
- tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 124);
- centri abitati ricadenti nelle aree collinari (così come individuati nella tavola denominata *"Inquadramento generale del territorio comunale"* su base C.T.R in scala 1:2.000 e 1:10.000).

5. 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.

**TITOLO VII****CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

| <b>Capo I - Disposizioni generali</b> |   |
|---------------------------------------|---|
| art. 104                              | Classificazione del patrimonio edilizio / Contenuti e finalità                  |
| art. 105                              | Edifici privi di classificazione / Disciplina e procedimento di classificazione |

| <b>Capo II - Patrimonio edilizio presente al 1940</b> |  |
|---|--|
| art. 106  | Classe 1 - Edifici o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico  |
| art. 107  | Classe 2 - Edifici o complessi edilizi di alto valore storico-architettonico   |
| art. 108  | Classe 3 - Edifici o complessi edilizi di valore storico-architettonico  |
| art. 109  | Classe 4 - Edifici o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale |
| art. 110  | Classe 5 - Edifici o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto al contesto urbano                          |
| art. 111  | Classe 6 - Edifici o complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o storico-testimoniale                              |

| <b>Capo III - Patrimonio edilizio posteriore al 1940</b> |   |
|--|---|
| art. 112   | Classe 7 - Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati di interesse architettonico o morfologico                                      |
| art. 113   | Classe 8 - Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi di interesse architettonico o morfologico                                |
| art. 114   | Classe 9 - Edifici multipiano o comunque aggregati di interesse architettonico o morfologico  |
| art. 115   | Classe 10 - Edifici multipiano o comunque aggregati privi di interesse architettonico o morfologico   |
| art. 116   | Classe 11 - Edifici di interesse architettonico modesto o nullo incoerenti con i caratteri morfologici prevalenti nel contesto di riferimento |
| art. 117   | Classe 12 - Edifici produttivi o specialistici di interesse architettonico o morfologico  |
| art. 118   | Classe 13 - Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico  |

| <b>Capo IV - Edifici incongrui, volumi secondari e manufatti eterogenei</b> |  |
|---|--|
| art. 119  | Classe 14 - Edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con il contesto rurale      |
| art. 120  | Classe 15 - Edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con il contesto insediativo |
| art. 121  | Volumi secondari   |
| art. 122  | Edifici e manufatti a trasformabilità limitata   |

## CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 104 - CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE / CONTENUTI E FINALITÀ

1. Il Regolamento Urbanistico, sulla base di una dettagliata campagna di rilevazione del patrimonio edilizio presente sul territorio comunale - condotta in conformità con gli indirizzi e le prescrizioni contenute nelle norme del Piano Strutturale - definisce la classificazione dei singoli edifici, complessi edilizi, e consistenze edilizie in genere, sulla base di una valutazione combinata della qualità architettonica, delle valenze storico-testimoniali e delle caratteristiche morfo-tipologiche delle costruzioni, singole o aggregate, nonché del loro rapporto con il contesto di riferimento.

La documentazione di analisi del patrimonio edilizio esistente, di supporto alla classificazione di cui al presente Titolo, è contenuta nel repertorio di quadro conoscitivo denominato "*Schedatura urbanistico-edilizia del patrimonio insediativo*".

2. Gli edifici, i complessi edilizi, e le consistenze edilizie in genere presenti sul territorio comunale sono suddivisi nelle seguenti classi di valore, in ragione delle quali sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000:

#### Patrimonio edilizio presente al 1940:

|          |   |
|----------|---|
| Classe 1 | Edifici o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico  |
| Classe 2 | Edifici o complessi edilizi di alto valore storico-architettonico   |
| Classe 3 | Edifici o complessi edilizi di valore storico-architettonico  |
| Classe 4 | Edifici o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto agli assetti territoriali di origine rurale |
| Classe 5 | Edifici o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale in rapporto al contesto urbano                          |
| Classe 6 | Edifici o complessi edilizi di modesto interesse architettonico e/o storico-testimoniale                              |

#### Patrimonio edilizio posteriore al 1940

|           |   |
|-----------|---|
| Classe 7  | Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati di interesse architettonico o morfologico                                     |
| Classe 8  | Edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati privi di interesse architettonico o morfologico                               |
| Classe 9  | Edifici multipiano o comunque aggregati di interesse architettonico o morfologico   |
| Classe 10 | Edifici multipiano o comunque aggregati privi di interesse architettonico o morfologico   |
| Classe 11 | Edifici di interesse architettonico modesto o nullo incoerenti con i caratteri morfologici prevalenti nel contesto di riferimento |
| Classe 12 | Edifici produttivi o specialistici di interesse architettonico o morfologico  |
| Classe 13 | Edifici produttivi o specialistici privi di interesse architettonico o morfologico  |

#### Edifici incongrui, volumi secondari e manufatti eterogenei:

|           |  |
|-----------|--|
| Classe 14 | Edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con il contesto rurale      |
| Classe 15 | Edifici privi di interesse architettonico ed incompatibili con il contesto insediativo |
| VS        | Volumi secondari   |
| TL        | Edifici e manufatti a trasformabilità limitata   |

Negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 sono altresì identificati con la sigla 'IP' gli edifici specialistici pubblici o di interesse pubblico di recente origine.

Gli interventi su tali edifici sono riservati all'Amm./ne Comunale (o all'Ente proprietario, se diverso dall'Amm./ne Comunale), fermo restando il rispetto delle eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dal

Regolamento Urbanistico (e/o da piani o programmi di settore di competenza comunale) per le singole aree interessate.

Non sono classificati dal Regolamento Urbanistico:

- i manufatti e le consistenze edilizie interraste;
- gli edifici e i manufatti non presenti nella cartografia aerofotogrammetrica di base, fatta eccezione per singoli edifici inseriti come aggiornamenti cartografici speditivi.

3. Sulla base delle classi di valore elencate al punto 2 sono specificati nel presente Titolo gli interventi ammissibili sui singoli edifici e/o complessi edilizi, con riferimento alle singole categorie e/o tipologie di intervento urbanistico-edilizio definite dalle vigenti norme statali e regionali, come ulteriormente articolate e dettagliate dalle disposizioni di cui al Titolo II Capo II delle presenti norme.

Le disposizioni di cui al presente Titolo sono integrate dalle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 35, per gli edifici e le consistenze edilizie legittimati a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria, e da quelle di cui all'art. 36, per gli edifici e le consistenze edilizie oggetto di sanzioni sostitutive della rimessa in pristino. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

4. Il patrimonio edilizio presente al 1940 è riconosciuto quale invariante strutturale del territorio comunale ai sensi del vigente Piano Strutturale. Le norme di cui al Capo II del presente Titolo, riferite agli edifici e/o complessi edilizi appartenenti alle Classi 1-2-3-4-5-6, costituiscono la normativa di dettaglio applicativa dei principi generali dettati dall'art. 59.

5. Fermo restando quanto stabilito dall'art. 148 per il patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, il frazionamento di edifici appartenenti alle Classi 1-2-3-4 non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore a mq 60. Tale limite si applica a tutte le unità immobiliari ad uso abitativo permanente, siano esse agricole o con destinazione d'uso non agricola. Non si applica invece alle unità immobiliari con diversa destinazione d'uso (ospitalità extralberghiera o agrituristica, commercio al dettaglio, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, etc.).

E' comunque fatta salva la facoltà dell'autorità comunale competente di concedere deroghe, limitatamente a specifici casi in cui sia comprovato che il rispetto del limite di superficie utile abitabile o agibile (Sua) sopra specificato risulta incompatibile con le esigenze di tutela dell'immobile dettate dai singoli articoli del presente Titolo.

6. Per gli incrementi volumetrici *una tantum* realizzabili in applicazione della disciplina di cui al presente Titolo deve essere preso a riferimento lo stato di fatto legittimato dei singoli immobili alla data di approvazione del primo Regolamento Urbanistico (19 febbraio 2007), indipendentemente dalle modalità di calcolo del volume (V) e degli altri parametri urbanistici ed edilizi risultanti dai rispettivi titoli abilitativi.

7. Per gli edifici e/o manufatti ricadenti all'interno delle "Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi" o delle "Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali", si rimanda alle disposizioni dettate dalle singole 'schede normative e/o di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme. In mancanza di specifiche disposizioni si applicano le norme di cui al presente Titolo con riferimento alla classificazione attribuita a tali edifici e/o manufatti.

8. L'art. 105 disciplina le modalità con cui può essere attribuita dalla Amm./ne Comunale una specifica classificazione - in coerenza con le classi di valore di cui ai Capi II, III e IV del presente Titolo - sia agli edifici esistenti legittimi rimasti privi di classificazione, sia agli edifici legittimamente realizzati dopo l'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico.

9. In mancanza di titolo abilitativo, ancorché in sanatoria, l'attribuzione da parte del Regolamento Urbanistico di una classe di valore ad edifici e/o manufatti realizzati abusivamente non costituisce in alcun modo legittimazione degli stessi. Tali consistenze edilizie sono soggette alle sanzioni previste per le violazioni delle vigenti norme in materia di disciplina dell'attività edilizia.

10. La disciplina di cui al presente Titolo - ispirata a criteri di tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio storicizzato, nonché finalizzata alla riqualificazione degli assetti insediativi ed all'eliminazione delle situazioni di degrado mediante azioni coerenti di trasformazione e riqualificazione del patrimonio edilizio di recente origine ed eliminazione delle consistenze incongrue - è integrata dalle disposizioni e prescrizioni di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. In caso di contrasto tali disposizioni e prescrizioni prevalgono sulle norme di cui al presente Titolo.

In caso di decadenza delle disposizioni e delle prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici contenute nel PIT / Piano Paesaggistico Regionale adottato con Deliberazione C.R.T. n. 32 del 16.06.2009 la "*Disciplina dei beni paesaggistici*" contenuta nell'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico assume valenza di indirizzo per gli interventi da realizzarsi nelle aree soggette a tutela paesaggistica, anche ai fini del rilascio dei relativi atti autorizzativi, fatte salve comunque eventuali diverse determinazioni delle autorità proposte.

**Art. 105 - EDIFICI PRIVI DI CLASSIFICAZIONE / DISCIPLINA E PROCEDIMENTO DI CLASSIFICAZIONE**

1. Sono soggetti alle disposizioni di cui al presente articolo:

- a) gli edifici legittimi esistenti alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico non presenti nella base cartografica utilizzata o comunque non espressamente classificati dallo stesso;
- b) gli edifici legittimamente realizzati dopo l'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico, diversi da quelli di cui al successivo punto 2, lett. c).

2. Non sono soggetti alle disposizioni di cui al presente articolo:

- a) gli edifici e/o manufatti privi di titolo abilitativo di natura edilizia;
- b) i manufatti, ancorché legittimi, che presentano caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, serre di qualsiasi genere, baracche in legno, manufatti in materiali eterogenei, etc.). Tali manufatti, in assenza di classificazione, sono disciplinati dall'art. 122;
- c) gli edifici e/o complessi edilizi non classificati dal Regolamento Urbanistico in quanto realizzati in applicazione delle previsioni riferite alle 'Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi' (art. 3), alle 'Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali' (art. 4), ovvero alle 'Aree CP / edificazione di completamento' (art. 5). A tali edifici e/o complessi edilizi si applicano le specifiche disposizioni dettate dalle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale', di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme.

3. Sugli edifici privi di classificazione di cui al punto 1 sono consentiti, nelle more della classificazione, i seguenti interventi urbanistico-edilizi:

- edifici di cui al punto 1, lett. a): interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie;
- edifici di cui al punto 1, lett. b): interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia 'R1'.

Sono fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 35 e 36 per le fattispecie ivi disciplinate. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

4. Agli edifici privi di classificazione di cui al punto 1 può essere attribuita dall'Amm./ne Comunale una specifica classificazione - in coerenza con le classi di valore di cui ai Capi II, III e IV del presente Titolo - a seguito della presentazione da parte dell'interessato della documentazione di seguito indicata:

- estratto del vigente Regolamento Urbanistico e del foglio di mappa catastale, con l'individuazione dell'edificio;
- rilievo dell'edificio in scala 1:50 o 1:100 (piante, prospetti, sezioni);
- relazione tecnico-descrittiva;
- riprese fotografiche a colori di tutti i fronti (in originale);
- estremi del titolo abilitativo, ovvero, se trattasi di edificio di remota origine, documentazione sull'epoca di costruzione.

Previa verifica e valutazione delle istanze pervenute da parte dei propri organismi tecnici e consultivi, l'Amm./ne Comunale redige un repertorio degli edifici da classificare, determinandosi in merito in sede di aggiornamento quinquennale delle previsioni del Regolamento Urbanistico, ovvero adottando apposita variante allo strumento medesimo.

## CAPO II - PATRIMONIO EDILIZIO PRESENTE AL 1940

### Art. 106 - CLASSE 1: EDIFICI O COMPLESSI EDILIZI DI RILEVANTE VALORE STORICO-ARCHITETTONICO

1. E' attribuita la Classe 1 agli edifici o complessi edilizi ai quali, per rilevanza storica e architettonica, si riconosce un particolare valore di testimonianza di cultura materiale. Tali edifici e complessi edilizi, unitamente alle loro pertinenze, costituiscono componenti fondamentali dell'identità storico-culturale del territorio e capisaldi degli assetti insediativi e paesaggistici.

La Classe 1 comprende non solo immobili dichiarati di interesse culturale ai sensi del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" ma anche edifici o complessi edilizi ad essi equiparati dal Regolamento Urbanistico.

Gli edifici o complessi edilizi di Classe 1 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000..

2. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 1 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, purché gli interventi previsti risultino compatibili con la tutela e la conservazione degli elementi tipologici, formali, costruttivi e strutturali che qualificano il valore dell'immobile;
- restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi sugli edifici o complessi edilizi di Classe 1 sono comunque finalizzati alla conservazione dell'integrità materiale e al recupero degli organismi edilizi, alla loro protezione, alla trasmissione dei loro valori culturali. Sono supportati da approfondite analisi storiche, tipologiche, morfologiche sull'edificio o complesso edilizio, e assicurano pertanto piena compatibilità con:

- l'impianto morfo-tipologico dell'edificio o complesso edilizio;
- la conservazione dei materiali, dei caratteri costruttivi, degli elementi decorativi originari;
- i caratteri spaziali e formali dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);
- la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio o complesso edilizio.

Fermo restando il rispetto di quanto disposto dall'art. 104, punto 5, relativamente ai limiti di superficie utile abitabile o agibile (Sua) per ciascuna unità abitativa, l'eventuale frazionamento in più unità immobiliari è consentito solo nell'ambito di interventi di restauro e risanamento conservativo conformi a quanto sopra specificato, e che in ogni caso non introducano separazioni o elementi incongrui nelle parti dell'edificio o del complesso edilizio dotate di una propria individualità e unitarietà architettonica e funzionale, né si pongano in contraddizione con le stratificazioni aggregative che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'immobile.

E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sugli immobili di cui al presente articolo, in quanto ricadenti in zona dichiarata a rischio sismico in base alla normativa vigente, comprendono le opere di miglioramento strutturale.

3. Non è consentita la realizzazione di cantine e vani accessori interrati o seminterrati in genere.

La realizzazione di volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, è consentita solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti. In tal caso i volumi tecnici devono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio soprastante.



4. Gli edifici o complessi edilizi di Classe 1 costituiscono immobili meritevoli di tutela *“per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico”* ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di disciplina dell'attività edilizia, come specificato all'art. 30. Le segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) per interventi su tali immobili sono pertanto subordinate alla preventiva acquisizione di atti di assenso, comunque denominati:

- della Soprintendenza competente per territorio, per gli immobili dichiarati di interesse culturale ai sensi del *“Codice dei beni culturali e del paesaggio”*;
- dell'autorità comunale competente, per i residui immobili.

5. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Titoli VIII, IX e X per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, come ulteriormente articolate e specificate dalla *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

L'inserimento o la modifica di attività o forme di utilizzazione di tipo privato all'interno del complesso monumentale dell'Abbazia dei SS. Lorenzo e Salvatore a Settimo presuppone, oltre al preventivo assenso della Soprintendenza competente per territorio, la stipula di una convenzione con l'Amm./ne Comunale a garanzia della corretta conduzione e della piena compatibilità di tali attività o forme di utilizzazione con i valori culturali, storici e architettonici del complesso.

6. Conformemente ai metodi e alle tecniche del restauro, i progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive. Negli atti di assenso di cui al punto 4 può essere prescritta l'adozione di particolari materiali, tipologie e modalità di intervento, coerenti e/o compatibili con quelle originarie, al fine di garantire il pieno rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.

7. Fatta eccezione per interventi localizzati di manutenzione ordinaria o straordinaria, gli elaborati tecnici di progetto riferiti ad edifici o complessi edilizi di Classe 1 devono contenere la rappresentazione delle rispettive aree di pertinenza (parchi storici, giardini formali, pertinenze paesistiche storicizzate o meno) con l'individuazione e la descrizione dei caratteri identificativi e degli elementi qualificanti (pavimentazioni, arredi, formazioni arboree decorative, terrazzamenti, etc.), nonché una dettagliata descrizione dei relativi interventi di conservazione e/o di valorizzazione, ove previsti, da attuarsi nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 8.

8. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dagli artt. 68, 69 e 72 per il verde privato soggetto a tutela:

- non sono consentite nuove recinzioni, o sistemazioni in genere, che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio aperto);
- le aree di pertinenza, comunque configurate, non possono essere frazionate attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualunque natura. Tale disposizione si applica anche qualora siano state identificate parti di detta pertinenza ad esclusivo uso di nuove unità abitative;
- gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali nobili e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o complesso edilizio;
- per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del contesto locale definite dal Regolamento Edilizio.

9. Fatte salve le determinazioni delle autorità preposte alla tutela dei beni culturali e del paesaggio, il Regolamento Edilizio può dettare ulteriori disposizioni ad integrazione e specificazione delle prescrizioni di cui al presente articolo.

10. Sono fatte salve le disposizioni di cui agli artt. 148, 149 e 152, per gli edifici o complessi edilizi di Classe 1 ricadenti nel territorio rurale (o nelle aree di influenza urbana ad esso assimilate, di cui al Capo II del Titolo IX), nonché le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 35 e 36 per le fattispecie ivi disciplinate.

**Art. 107 - CLASSE 2 : EDIFICI O COMPLESSI EDILIZI DI ALTO VALORE STORICO-ARCHITETTONICO**

1. E' attribuita la Classe 2 agli edifici o complessi edilizi originati dalla civilizzazione e strutturazione agricola del territorio e che costituiscono, nella loro configurazione tipologica ed architettonica nonché nella localizzazione e distribuzione territoriale, componenti qualificate del patrimonio urbano e territoriale. Avendo mantenuto caratteri storico-architettonici e formali di qualità, tali edifici e complessi edilizi, unitamente alle loro pertinenze, costituiscono componenti fondamentali dell'identità storico-culturale del territorio e capisaldi del paesaggio pedecollinare e collinare e/o del sistema insediativo.

Gli edifici o complessi edilizi di Classe 2 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 2 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, purché gli interventi previsti risultino compatibili con la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' (come definita dall'art. 26 delle presenti norme), nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nel presente articolo, per quanto indicato nelle apposite tabelle contenute negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

E' altresì ammessa la realizzazione di soppalchi, come definiti dalle vigenti norme regionali o, in mancanza, dal Regolamento Edilizio, anche comportanti incremento di superficie utile abitabile o agibile (Sua), a condizione che:

- il vano interessato dall'intervento abbia altezza interna netta (Hin) massima non inferiore a ml 5,00 ed altezza interna netta (Hin) media non inferiore a ml 4,50;
- l'inserimento del soppalco risulti compatibile con la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile, ed in particolare con i caratteri spaziali del vano oggetto di intervento e con gli eventuali elementi formali e decorativi in esso presenti;
- l'intervento sia eseguito nel rispetto delle disposizioni igienico-sanitarie dettate dal Regolamento Edilizio ("*Norme igienico-sanitarie per gli interventi urbanistico-edilizi*").

Per gli interventi sugli edifici o complessi edilizi di Classe 2 è prescritto il rispetto dei criteri e requisiti progettuali sotto elencati, ove specificamente richiamati nelle tabelle contenute negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000:

1)Interpretazione del processo evolutivo

interpretazione del processo evolutivo dell'organismo edilizio e documentazione delle principali fasi costitutive. Dimostrazione della coerenza e della compatibilità degli interventi di trasformazione proposti.

2)Documentazione delle componenti architettoniche e/o decorative

specificata documentazione grafica e/o fotografica delle principali componenti architettoniche e/o decorative dell'organismo edilizio, presenti all'interno e/o nei fronti esterni (scale, camini, colonne, capitelli, etc.).

3)Documentazione fotografica degli interni

specificata documentazione fotografica dei vani interni, capace di evidenziarne la natura spaziale, le tipologie di pavimentazione e di soffittatura, le caratterizzazioni delle pareti, i materiali di finitura.

4)Modifiche interne coerenti

interventi interni di razionalizzazione o riqualificazione coerenti con le caratteristiche tipologiche, strutturali, architettoniche, distributive, formali e decorative dell'organismo edilizio, da attuarsi con tecniche preferibilmente reversibili.

5)Conservazione dei fronti esterni principali

conservazione dell'unità formale dei fronti esterni principali. Eventuali modifiche possono essere ammesse solo per il ripristino di aperture già esistenti, per la realizzazione delle aperture dipinte, per la realizzazione di nuove aperture coerenti con i caratteri compositivi e formali storicizzati delle facciate.

#### 6) Abaco delle finiture

abaco delle finiture, finalizzato a specificare le caratteristiche qualitative dell'intervento proposto (tecniche, materiali, coloriture, etc.).

Gli interventi sugli edifici o complessi edilizi di Classe 2 sono finalizzati alla conservazione degli elementi tipologici, formali, costruttivi e strutturali che qualificano il valore dell'immobile, introducendo solo trasformazioni compatibili e coerenti con:

- l'impianto morfo-tipologico dell'edificio o complesso edilizio;
- i materiali, i caratteri costruttivi, gli elementi decorativi originari;
- i caratteri spaziali e formali dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);
- la conservazione dell'autenticità storico-costruttiva del sistema di aggregazione volumetrica e di stratificazione dell'edificio o complesso edilizio.

Fermo restando il rispetto di quanto disposto dall'art. 104, punto 5, relativamente ai limiti di superficie utile abitabile o agibile (Sua) per ciascuna unità abitativa, il frazionamento in più unità immobiliari è consentito solo ove esso risulti compatibile con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento. In particolare l'intervento di frazionamento tiene conto:

- della leggibilità del processo di formazione dell'edificio (sincronico, diacronico) e delle eventuali trasformazioni e stratificazioni che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);
- delle parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale;
- del grado maggiore o minore di organicità architettonica delle singole parti.

Non è consentita:

- la realizzazione di balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca;
- la creazione di aperture a filo tetto, salvo dimostrate esigenze di accesso alla copertura per motivi di manutenzione o di sicurezza.

E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

3. Non è consentita la realizzazione di cantine, vani accessori interrati o seminterrati in genere.

La realizzazione di volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, è ammessa solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti. In tal caso i volumi tecnici devono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio soprastante, sempre che ciò sia consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

4. Gli edifici o complessi edilizi di Classe 2 costituiscono immobili meritevoli di tutela *"per particolari motivi di carattere storico, culturale, architettonico od estetico"* ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di disciplina dell'attività edilizia, come specificato all'art. 30. Le segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA) per interventi eccedenti la manutenzione straordinaria da eseguirsi su tali immobili sono subordinate alla preventiva acquisizione di specifico atto di assenso, comunque denominato, dell'autorità comunale competente.

5. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Titoli VIII, IX e X per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, come ulteriormente articolate e dettagliate dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

6. I progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso

appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive. Negli atti di assenso di cui al precedente punto 4 può essere prescritta l'adozione di particolari materiali, tipologie e modalità di intervento, coerenti e compatibili con quelle originarie, al fine di garantire il pieno rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.

7. Fatta eccezione per interventi localizzati di manutenzione ordinaria o straordinaria, gli elaborati tecnici di progetto riferiti ad edifici o complessi edilizi di Classe 2 devono contenere la rappresentazione delle rispettive aree di pertinenza (parchi storici, giardini formali, pertinenze paesistiche storicizzate o meno) con l'individuazione e la descrizione dei caratteri identificativi e degli elementi qualificanti (pavimentazioni, arredi, formazioni arboree decorative, terrazzamenti, etc.), nonché una dettagliata descrizione dei relativi interventi di conservazione e/o di valorizzazione, ove previsti, da attuarsi nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 8.

8. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dagli artt. 68, 69 e 72 per il verde privato soggetto a tutela:

- non sono consentite nuove recinzioni, o sistemazioni in genere, che alterino il rapporto storicamente consolidato tra edifici e spazi aperti limitrofi (giardini, aree di pertinenza storicizzate, territorio aperto);
- le aree di pertinenza, comunque configurate, non possono essere frazionate attraverso recinzioni o separazioni fisiche permanenti di qualunque natura, fatte salve specifiche soluzioni progettuali - inquadrare in complessivi interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia 'R1' - che risultino facilmente reversibili e pienamente compatibili con la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'edificio o complesso edilizio e delle sue aree di pertinenza. Le soluzioni progettuali proposte sono valutate ed espressamente assentite dall'autorità comunale competente ai sensi dell'art. 30;
- gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali nobili e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
- per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del paesaggio locale definite dal Regolamento Edilizio.

9. Fatte salve le determinazioni delle autorità preposte alla tutela dei beni culturali e del paesaggio, il Regolamento Edilizio può dettare ulteriori disposizioni ad integrazione e specificazione delle prescrizioni di cui al presente articolo.

10. Sono fatte salve le disposizioni di cui agli artt. 148, 149 e 152, per gli edifici o complessi edilizi di Classe 2 ricadenti nel territorio rurale (o nelle aree di influenza urbana ad esso assimilate, di cui al Capo II del Titolo IX), nonché le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 35 e 36 per le fattispecie ivi disciplinate.

**Art. 108 - CLASSE 3 : EDIFICI O COMPLESSI EDILIZI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO**

1. E' attribuita la Classe 3 agli edifici o complessi edilizi che, in larga parte originati dalla civilizzazione e strutturazione agricola del territorio, costituiscono, nella loro configurazione tipologica ed architettonica nonché nella localizzazione e distribuzione territoriale, strutture fondamentali del paesaggio pedecollinare e collinare, ovvero componenti qualificate dell'organizzazione fondiaria della pianura agricola e/o dei tessuti storici.

Gli edifici o complessi edilizi di Classe 3 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 3 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' (come definita dall'art. 26 delle presenti norme), nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.

E' altresì ammessa la realizzazione di soppalchi, come definiti dalle vigenti norme regionali o, in mancanza, dal Regolamento Edilizio, anche comportanti incremento di superficie utile abitabile o agibile (Sua), a condizione che:

- il vano interessato dall'intervento abbia altezza interna netta (Hin) massima non inferiore a ml 5,00 ed altezza interna netta (Hin) media non inferiore a ml 4,50;
- l'inserimento del soppalco risulti compatibile con la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile, ed in particolare con i caratteri spaziali del vano oggetto di intervento e con gli eventuali elementi formali e decorativi in esso presenti;
- l'intervento sia eseguito nel rispetto delle disposizioni igienico-sanitarie dettate dal Regolamento Edilizio ("*Norme igienico-sanitarie per gli interventi urbanistico-edilizi*").

Per esigenze di miglioramento funzionale e/o di adeguamento alle vigenti disposizioni igienico-sanitarie, ed esclusivamente per esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) ricadenti all'interno delle aree urbane di cui al Titolo VIII, è altresì consentita *una tantum* l'installazione di infissi per tamponamento di logge, tettoie e porticati esistenti, a condizione che l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento.

Fermo restando il rispetto di quanto disposto dall'art. 104, punto 5, relativamente ai limiti di superficie utile abitabile o agibile (Sua) per ciascuna unità abitativa, è consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento. In particolare l'intervento di frazionamento tiene conto:

- del processo di formazione dell'edificio (sincronico, diacronico) e delle eventuali trasformazioni che hanno dato luogo alla configurazione attuale dell'edificio (o dei singoli edifici del complesso);
- delle parti dotate di una propria individualità architettonica e funzionale.

Non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca, né di addizioni modificative dell'involucro esterno dell'edificio. E' comunque fatta salva la facoltà dell'autorità comunale competente di concedere deroghe, limitatamente a specifici casi in cui:

- la terrazza sia ricavata sulla copertura di un corpo di fabbrica sottostante e costituisca accesso esclusivo ad unità immobiliari collocate al piano primo;
- l'addizione costituisca elemento distributivo indispensabile alla fruizione dell'unità immobiliare esistente e sia contenuta in un massimo di mq 4 di Sul.

In tali casi l'intervento deve risultare comunque compatibile con gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile.

E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

3. La realizzazione di cantine e/o di vani accessori interrati o seminterrati comunque denominati è ammessa solo entro la proiezione dell'edificio soprastante. I volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, possono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio soprastante solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti ovvero non consentano la loro collocazione entro la proiezione dell'edificio soprastante, fermo restando comunque il rispetto delle disposizioni che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

4. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Titoli VIII, IX e X per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, come ulteriormente articolate e specificate dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

5. I progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive, al fine di garantire il pieno rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo.

6. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dagli artt. 68, 69 e 72 per il verde privato soggetto a tutela:

- le aree di pertinenza, comunque configurate, possono essere frazionate solo mediante specifiche soluzioni progettuali - inquadrare in complessivi interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia 'R1' - che risultino facilmente reversibili e pienamente compatibili con la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'edificio o complesso edilizio e delle sue aree di pertinenza. Non possono comunque essere utilizzate recinzioni con parti in muratura o manufatti che configurino separazioni fisiche a carattere permanente. Nelle aree di cui agli artt. 68, 69 e 72 le soluzioni progettuali proposte sono valutate ed espressamente assentite dall'autorità comunale competente ai sensi dell'art. 30;
- devono essere conservate le componenti storiche del paesaggio rurale eventualmente presenti nelle aree di pertinenza (terrazzamenti, pavimentazioni, arredi, vegetazione, etc.), che devono costituire il riferimento fondamentale e condizionante per eventuali interventi di risistemazione coerente;
- gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali appropriati e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o complesso edilizio;
- per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del contesto locale definite dal Regolamento Edilizio.

7. Fatte salve le determinazioni delle autorità preposte alla tutela dei beni culturali e del paesaggio, il Regolamento Edilizio può dettare ulteriori disposizioni di dettaglio ad integrazione e specificazione delle disposizioni di cui al presente articolo.

8. Sono fatte salve le disposizioni di cui agli artt. 148, 149 e 152, per gli edifici o complessi edilizi di Classe 3 ricadenti nel territorio rurale (o nelle aree di influenza urbana ad esso assimilate, di cui al Capo II del Titolo IX), nonché le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 35 e 36 per le fattispecie ivi disciplinate

**Art. 109 - CLASSE 4 : EDIFICI O COMPLESSI EDILIZI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE IN RAPPORTO AGLI ASSETTI TERRITORIALI DI ORIGINE RURALE**

1. E' attribuita la Classe 4 agli edifici o complessi edilizi originati dalla civilizzazione e strutturazione agricola del territorio e che costituiscono, nella loro configurazione tipologica ed architettonica nonché nella localizzazione e distribuzione territoriale, strutture caratterizzanti del paesaggio pedecollinare e collinare, ovvero testimonianze significative dell'organizzazione fondiaria delle pianure alluvionali.

Vi rientrano edifici o complessi edilizi analoghi a quelli di Classe 3, ma di minore rilevanza morfologica, nonché fabbricati rurali i cui caratteri originari risultano in parte alterati da successive trasformazioni.

Gli edifici o complessi edilizi di Classe 4 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 4 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, in coerenza con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' ed 'R2' (come definite dall'art. 26 delle presenti norme), nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.

Fermo restando il rispetto di quanto disposto dall'art. 104, punto 5, relativamente ai limiti di superficie utile abitabile o agibile (Sua) per ciascuna unità abitativa, è consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento.

Non è consentita la realizzazione di balconi e terrazze di qualsivoglia tipologia, ivi comprese quelle a tasca. E' comunque fatta salva la facoltà dell'autorità comunale competente di concedere deroghe, limitatamente a specifici casi in cui la terrazza sia ricavata sulla copertura di un corpo di fabbrica sottostante e costituisca accesso esclusivo ad unità immobiliari collocate al piano primo. In tali casi l'intervento deve risultare comunque compatibile con gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile.

E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

3. La realizzazione di cantine e/o di vani accessori interrati o seminterrati comunque denominati è ammessa solo entro la proiezione dell'edificio soprastante. I volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche, possono essere collocati fuori della proiezione dell'edificio soprastante solo ove le vigenti norme di sicurezza non consentano l'utilizzazione di vani esistenti ovvero non consentano la loro collocazione entro la proiezione dell'edificio soprastante, fermo restando comunque il rispetto delle disposizioni che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

Ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono consentite *una tantum* le seguenti addizioni funzionali, come definite dall'art. 27 delle presenti norme:

a) addizioni funzionali necessarie per la costruzione dei servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente, per i soli edifici con volume (V) inferiore a mc 200 che ne siano sprovvisti, ed a condizione che l'intervento non comporti un incremento superiore a mq 8,00 di superficie utile lorda (Sul) per edificio;

b) addizioni funzionali eventualmente necessarie per l'adeguamento alle vigenti disposizioni igienico-sanitarie di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) legittimamente insediati alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 12,00 di superficie utile lorda (Sul) per esercizio;
- le consistenze aggiuntive non siano poste su facciate direttamente rivolte verso spazi pubblici;
- non si determini un incremento della superficie di vendita o di somministrazione (Sv) oltre i limiti fissati dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme;

- nelle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti insediativi.

c) addizioni funzionali necessarie per il conseguimento dei requisiti igienico-sanitari minimi in porzioni di edifici o complessi edilizi con destinazione d'uso di servizio - limitatamente alle attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo - ovvero adibiti ad attività pubbliche o di interesse pubblico.

Si rinvia:

- alle definizioni di cui all'art. 11 per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi sopra citati;
- alle disposizioni di cui agli artt. 13 e 14 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione;
- alle disposizioni di cui all'art. 75 per gli immobili sedi di enti ed istituzioni culturali, formative e assistenziali;
- alle disposizioni di cui all'art. 99 per le strutture private di interesse pubblico o collettivo.

4. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Titoli VIII, IX e X per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, come ulteriormente articolate e specificate dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

5. I progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive, in coerenza con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile..

6. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dagli artt. 68, 69 e 72 per il verde privato soggetto a tutela:

- le aree di pertinenza, comunque configurate, possono essere frazionate solo mediante specifiche soluzioni progettuali - inquadrate in complessivi interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia 'R1' o 'R2' - che risultino pienamente compatibili con la tutela degli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'edificio o complesso edilizio e delle sue aree di pertinenza. Nelle aree di cui agli artt. 68, 69 e 72 le soluzioni progettuali proposte sono valutate ed espressamente assentite dall'autorità comunale competente ai sensi dell'art. 30;
- devono essere conservate le componenti storiche del paesaggio rurale eventualmente presenti nelle aree di pertinenza (terrazzamenti, pavimentazioni, arredi, vegetazione, etc.), che devono costituire il riferimento fondamentale e condizionante per eventuali interventi di risistemazione coerente;
- gli interventi relativi alle componenti stabili di arredo degli spazi aperti (pavimentazioni, illuminazione, cancellate, etc.) devono prevedere l'impiego di materiali appropriati e il ricorso a tipologie coerenti con i caratteri storicizzati dell'edificio o del complesso edilizio;
- per eventuali nuovi impianti arborei e arbustivi è prescritto il ricorso alle specie autoctone e/o tipiche del contesto locale definite dal Regolamento Edilizio.

7. Fatte salve le determinazioni delle autorità preposte alla tutela dei beni culturali e del paesaggio, il Regolamento Edilizio può dettare ulteriori disposizioni ad integrazione e specificazione delle prescrizioni di cui al presente articolo.

8. Sono fatte salve le disposizioni di cui agli artt. 148, 149 e 152, per gli edifici o complessi edilizi di Classe 4 ricadenti nel territorio rurale (o nelle aree di influenza urbana ad esso assimilate, di cui al Capo II del Titolo IX), nonché le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 35 e 36 per le fattispecie ivi disciplinate.



### **Art. 110 - CLASSE 5 : EDIFICI O COMPLESSI EDILIZI DI INTERESSE STORICO-TESTIMONIALE IN RAPPORTO AL CONTESTO URBANO**

1. E' attribuita la Classe 5 agli edifici o complessi edilizi, generalmente di impianto tardoottocentesco o risalenti ai primi decenni del '900, che caratterizzano le porzioni storicizzate del tessuto insediativo del capoluogo e dei centri minori. Tali edifici o complessi edilizi, scarsamente o coerentemente trasformati, costituiscono insieme alle loro pertinenze storicizzate una quota rilevante del patrimonio edilizio di cui all'art. 59, riconosciuto quale invariante strutturale del territorio comunale.

Gli edifici o complessi edilizi di Classe 5 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 5 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, in coerenza con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'immobile;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' ed 'R2' (come definite dall'art. 26 delle presenti norme), nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo.

E' consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché l'intervento non comporti la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 38 e sia realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio.

E' facoltà dell'Amm./ne Comunale di consentire interventi di ristrutturazione edilizia 'R3' su edifici di Classe 5, esclusivamente per interventi convenzionati volti alla realizzazione di alloggi con finalità sociali, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 23. Le relative convenzioni garantiscono la realizzazione di unità immobiliari con contratti di locazione a canone controllato riservati alle categorie sociali più deboli, nonché a soggetti che non possono accedere ai prezzi del mercato privato delle abitazioni.

Non è consentita la modifica dei prospetti sugli spazi pubblici se non per interventi di modesta entità che risultino del tutto coerenti con i caratteri architettonici e formali dell'edificio (anche per quanto riguarda infissi, serramenti, tinteggiature, etc.) o che contribuiscano all'eliminazione di elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione.

Con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita:

- solo sul fronte tergale: la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca;
- la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.

E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

Si rinvia:

- alle definizioni di cui all'art. 11 per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi citati;
- alle disposizioni di cui agli artt. 13 e 14 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione;
- alle disposizioni di cui all'art. 75 per gli immobili sedi di enti ed istituzioni culturali, formative e assistenziali;
- alle disposizioni di cui all'art. 99 per le strutture private di interesse pubblico e collettivo.

3. Sugli edifici di Classe 5 è altresì consentito un tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dagli artt. 27 e 28 delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i

100 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia), ed è realizzabile solo a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, o comunque a facciate non visibili dalla pubblica via, ovvero in sopraelevazione, interessando esclusivamente o prevalentemente la falda tergale di copertura. Sono ammessi interventi sulle falde frontali di copertura o in aderenza a facciate visibili dalla pubblica via solo a condizione che le modifiche proposte non determinino alterazioni dell'equilibrio compositivo della facciata principale;
- l'intervento risulti compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti, etc.);
- le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque su facciate non visibili dalla pubblica via;
- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme di cui al Titolo VIII per i singoli tessuti insediativi.

Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:

- l'eventuale volume (V) *una tantum* già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al previgente P.R.G.C.;
- l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente P.R.G.C. (05.06.1991) e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria;
- l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del primo Regolamento Urbanistico (19 febbraio 2007) in attuazione delle disposizioni di cui al presente articolo.

Limitatamente agli edifici di Classe 5 contrassegnati dal previgente P.R.G.C. con il simbolo 'T3 cerchiato' è ammesso - in alternativa all'incremento volumetrico di 75 mc sopra descritto - un incremento volumetrico *una tantum* consistente nella sopraelevazione dell'edificio fino a raggiungere l'altezza in gronda degli edifici confinanti, con un massimo di ml 8,00. L'incremento di cui trattasi può essere attuato anche procedendo alla demolizione e ricostruzione (parziale o totale) dell'edificio preesistente, e non può determinare incremento della superficie coperta (Sc).

4. Ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite *una tantum* addizioni funzionali per l'ampliamento di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) legittimamente insediati alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 12,00 di superficie utile lorda (Sul) per esercizio;
- le consistenze aggiuntive non siano poste su facciate direttamente rivolte verso spazi pubblici;
- l'intervento sia finalizzato ad una riqualificazione complessiva dell'esercizio e delle sue aree di pertinenza, anche mediante eliminazione di eventuali consistenze incongrue;
- non si determini un incremento della superficie di vendita o di somministrazione (Sv) oltre i limiti fissati dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme;
- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme di cui al Titolo VIII per i singoli tessuti insediativi.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono realizzabili in aggiunta all'incremento volumetrico *una tantum* di cui al precedente punto 3..

5. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Titoli VIII e IX per i singoli tessuti e aree, come ulteriormente articolate e specificate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le esigenze di tutela di cui al presente articolo.

6. I progetti edilizi debbono assicurare un corretto inserimento degli interventi proposti nel contesto urbano di riferimento ed un'adeguata qualificazione dei medesimi sotto il profilo storico, morfologico e paesaggistico, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche

costruttive, al fine di garantire il rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali dell'immobile, nonché la salvaguardia di eventuali elementi decorativi e/o manufatti storicizzati. A tale scopo sono corredati da specifici elaborati di dettaglio e da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.

7. Nelle aree pertinenziali degli edifici o complessi edilizi di Classe 5 è prescritta la conservazione dei seguenti elementi, se di rilevanza storica o testimoniale:

- sistemazioni arboree costituite da individui adulti e sistemazioni vegetali a impianto preordinato in genere;
- cancelli, recinzioni, pavimentazioni, volumi secondari (VS), arredi fissi in genere;
- eventuali opere di sistemazione del terreno (muri di sostegno, terrazzamenti etc.).

La realizzazione di nuove sistemazioni o elementi di arredo (recinzioni, cancelli, pavimentazioni, sistemazioni arboree, etc.) è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto e garantisce comunque la salvaguardia degli elementi di cui sopra.

8. Fatte salve le determinazioni delle autorità preposte alla tutela dei beni culturali e del paesaggio, il Regolamento Edilizio può dettare ulteriori disposizioni ad integrazione e specificazione delle prescrizioni di cui al presente articolo.

9. Sono fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 35 e 36 per le fattispecie ivi disciplinate.

**Art. 111 - CLASSE 6 : EDIFICI O COMPLESSI EDILIZI DI MODESTO INTERESSE ARCHITETTONICO E/O STORICO-TESTIMONIALE**

1. E' attribuita la Classe 6 agli edifici o complessi edilizi che costituiscono la parte di minor interesse architettonico e/o storico-testimoniale del patrimonio edilizio di cui all'art. 59, riconosciuto quale invariante strutturale del territorio comunale. Tali edifici o complessi edilizi presentano comunque caratteri morfologici di valore strutturante nei confronti dei tessuti edilizi storicizzati o consolidati, o del paesaggio rurale, con i quali si pongono talora in rapporto disarmonico.

Rientrano nella Classe 6 edifici o complessi edilizi analoghi a quelli di Classe 5, ma di minore rilevanza morfo-tipologica, nonché fabbricati di origine rurale i cui caratteri originari risultano sensibilmente alterati da successive trasformazioni, ovvero in condizioni di degrado tali da rendere problematici o impraticabili eventuali interventi di recupero.

Gli edifici o complessi edilizi di Classe 6 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 6 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' (come definite dall'art. 26 delle presenti norme), nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo;
- ristrutturazione edilizia 'R4' (come definita dall'art. 26 delle presenti norme), a condizione che nella ricostruzione siano eliminate eventuali alterazioni dei caratteri originari dell'immobile;
- sostituzione edilizia (parziale o totale) - anche comprensiva di incremento volumetrico *una tantum*, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 3 - ammissibile solo ove l'edificio presenti alterazioni non recuperabili dei suoi caratteri originari.

Fermo restando quanto specificato al successivo punto 8, è consentito il frazionamento in più unità immobiliari, purché l'intervento non comporti la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 38 e sia realizzato con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche originarie dell'edificio.

E' consentita la modifica dei prospetti purché gli interventi risultino coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti il contesto di riferimento e contribuiscano all'eliminazione di eventuali elementi disarmonici originati da modifiche apportate in epoche successive a quella di costruzione.

Con modalità coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento, è consentita:

- solo sul fronte tergale: la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca;
- la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.

Gli interventi edilizi, con l'eccezione di quelli di sostituzione edilizia, devono caratterizzarsi per modalità progettuali, tecniche di intervento e impiego di materiali tesi al mantenimento o al recupero delle caratteristiche morfo-tipologiche originarie dell'organismo edilizio, garantendo altresì la salvaguardia di eventuali elementi architettonici e/o decorativi di interesse testimoniale. Per tali interventi è ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali e le esigenze di riqualificazione di cui al presente articolo.

Si rinvia:

- alle definizioni di cui all'art. 11 per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi citati;
- alle disposizioni di cui agli artt. 13 e 14 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione;
- alle disposizioni di cui all'art. 75 per gli immobili sedi di enti ed istituzioni culturali, formative e assistenziali;
- alle disposizioni di cui all'art. 99 per le strutture private di interesse pubblico o collettivo.

3. Sugli edifici di Classe 6 è consentito *una tantum* un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dagli artt. 27 e 28 delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 150 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia) per gli edifici ricadenti nelle aree urbane di cui al Titolo VIII o nelle aree di influenza urbana di cui al Titolo IX, ed i 60 mc per addizioni funzionali agli edifici ricadenti nel territorio rurale di cui al Titolo X, ed è realizzabile solo a condizione che:

- negli edifici ricadenti nelle aree urbane la volumetria aggiuntiva sia collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, o comunque a facciate non visibili dalla pubblica via, ovvero in sopraelevazione, interessando esclusivamente o prevalentemente la falda tergale di copertura. Sono ammessi interventi sulle falde frontali di copertura o in aderenza a facciate visibili dalla pubblica via solo a condizione che le modifiche proposte non determinino alterazioni dell'equilibrio compositivo della facciata principale, ovvero a condizione che contribuiscano ad eliminare situazioni di disarmonia con i caratteri planoaltimetrici prevalenti nel contesto edificato di riferimento;
- l'intervento risulti pienamente compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici, etc.);
- le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque su facciate non visibili dalla pubblica via;
- nelle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti insediativi.

Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:

- l'eventuale volume (V) *una tantum* già realizzato in applicazione delle disposizioni di cui al previgente P.R.G.C.;
- l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente P.R.G.C. (05.06.1991) e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria;
- l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del primo Regolamento Urbanistico (19 febbraio 2007) in attuazione delle disposizioni di cui al presente articolo.

L'incremento volumetrico *una tantum* di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di sostituzione edilizia (parziale o totale), nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento e sia teso al raggiungimento di più elevati livelli qualitativi, sotto il profilo architettonico e prestazionale, rispetto alla situazione preesistente e ad un più equilibrato inserimento dell'edificio nel contesto di riferimento, fermo restando il rispetto degli elementi di invarianza di cui all'art. 59, punto 2.

Limitatamente agli edifici di Classe 6 contrassegnati dal previgente P.R.G.C. con il simbolo 'T3 cerchiato' è ammesso - in alternativa all'incremento volumetrico di 100 mc sopra descritto - un incremento volumetrico *una tantum* consistente nella sopraelevazione dell'edificio fino a raggiungere l'altezza in gronda degli edifici confinanti, con un massimo di ml 8,00. L'incremento di cui trattasi può essere attuato anche procedendo alla sostituzione edilizia (parziale o totale) dell'edificio preesistente, e non può determinare incremento della superficie coperta (Sc).

4. Ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite *una tantum* addizioni funzionali per l'ampliamento di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) legittimamente insediati alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 12,00 di superficie utile lorda (Sul) per esercizio;
- le consistenze aggiuntive non siano poste su facciate direttamente rivolte verso spazi pubblici;
- l'intervento sia finalizzato ad una riqualificazione complessiva dell'esercizio e delle sue aree di pertinenza, anche mediante eliminazione di eventuali consistenze incongrue;
- non si determini un incremento della superficie di vendita o di somministrazione (Sv) oltre i limiti fissati dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme;

- nelle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti insediativi.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono realizzabili in aggiunta agli incrementi volumetrici *una tantum* di cui al precedente punto 3.

5. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Titoli VIII, IX e X per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, come ulteriormente articolate e specificate dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme.

6. I progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti, attraverso appropriate modalità di intervento e accurata scelta dei materiali e delle tecniche costruttive, al fine di garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.

7. Ferme restando le disposizioni di cui ai Titoli IV e V, la realizzazione di nuove sistemazioni o elementi di arredo (recinzioni, cancelli, pavimentazioni, sistemazioni arboree, etc.) nelle aree pertinenti degli edifici o complessi edilizi di Classe 6 è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto e garantisce comunque la salvaguardia di eventuali sistemazioni e/o elementi di arredo aventi rilevanza storica o testimoniale.

8. Sono comunque fatte salve:

- le eventuali diverse previsioni contenute nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme relativamente agli interventi urbanistico-edilizi consentiti sugli edifici o complessi edilizi di Classe 6 ricadenti nelle aree di trasformazione (TR) e di riqualificazione (RQ) di cui agli artt. 3 e 4, anche ove eccedenti le disposizioni di cui al presente articolo;
- le disposizioni di cui agli artt. 148, 149 e 152, per gli edifici o complessi edilizi di Classe 6 ricadenti nel territorio rurale (o nelle aree di influenza urbana ad esso assimilate, di cui al Capo II del Titolo IX);
- le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 35 e 36 per le fattispecie ivi disciplinate.

9. In luogo della disciplina di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di cui all'art. 122 qualora all'identificazione cartografica riferita ad edifici di Classe 6 corrispondano, per mero errore materiale, manufatti e consistenze di vario genere:

- che presentano caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, baracche in legno, serre, stalle, manufatti in materiali eterogenei, etc.);
- adibite a funzioni accessorie e/o di servizio, e comunque insuscettibili di diretto utilizzo abitativo;
- in ogni caso, non riconducibili in alcun modo alle caratteristiche enunciate al punto 1 del presente articolo.

### CAPO III - PATRIMONIO EDILIZIO POSTERIORE AL 1940

#### Art. 112 - CLASSE 7 : EDIFICI UNIFAMILIARI O PLURIFAMILIARI NON AGGREGATI DI INTERESSE ARCHITETTONICO O MORFOLOGICO

1. E' attribuita la Classe 7 agli edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati, di formazione successiva alla II Guerra Mondiale, che presentano elementi di interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, risultando altresì coerenti o quantomeno in rapporto di compatibilità ed equilibrio con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento.

Ricadono in prevalenza in tessuti consolidati residenziali a bassa densità insediativa.

Gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 7 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000

2. Sugli edifici di Classe 7 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4' (come definite dall'art. 26 delle presenti norme);
- sostituzione edilizia (parziale o totale), anche comprensiva di incremento volumetrico *una tantum*, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 3.

Sono consentiti, solo se coerenti e compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento:

- il frazionamento in più unità immobiliari, purché l'intervento non comporti la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 38, e fermo restando quanto specificato al successivo punto 7;
- la modifica dei prospetti, purché si tratti di interventi di modesta entità e che non comportino l'introduzione di eventuali elementi disarmonici;
- la realizzazione di balconi e terrazze. Le terrazze a tasca sono consentite solo sulla falda tergale di copertura;
- (in aggiunta agli interventi consentiti nel lotto urbanistico di riferimento in applicazione delle disposizioni che regolano i singoli tessuti o aree) la realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.

Si rinvia:

- alle definizioni di cui all'art. 11 per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi di seguito citati;
- alle disposizioni di cui agli artt. 13 e 14 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione;
- alle disposizioni di cui all'art. 75 per gli immobili sedi di enti ed istituzioni culturali, formative e assistenziali;
- alle disposizioni di cui all'art. 99 per le strutture private di interesse pubblico o collettivo.

3. Sugli edifici di Classe 7 è consentito una tantum un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dagli artt. 27 e 28 delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 200 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia) per gli edifici ricadenti nelle aree urbane di cui al Titolo VIII o nelle aree di influenza urbana di cui al Titolo IX, ed i 30 mc per addizioni funzionali agli edifici ricadenti nel territorio rurale di cui al Titolo X, ed è realizzabile solo a condizione che:

- la volumetria aggiuntiva sia collocata in aderenza alla facciata posteriore dell'edificio, o comunque a facciate non visibili dalla pubblica via, ovvero in sopraelevazione, interessando preferibilmente la sola falda tergale di copertura;
- l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento. A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con l'edificato circostante (allineamenti, profili, etc.);
- le eventuali verande contemplate dall'intervento siano collocate sulla facciata posteriore dell'edificio, o comunque su facciate non visibili dalla pubblica via;
- nelle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti insediativi.

Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:

- l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente P.R.G.C. (05.06.1991) e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria;
- l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del primo Regolamento Urbanistico (19 febbraio 2007) in attuazione delle disposizioni di cui al presente articolo.

L'incremento volumetrico una tantum di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di sostituzione edilizia (parziale o totale) solo nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento con sensibile miglioramento dei valori architettonici e dei livelli prestazionali rispetto all'edificio preesistente.

4. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Titoli VIII, IX e X per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, come ulteriormente articolate e specificate dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio.

5. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di ristrutturazione edilizia 'R4' o di sostituzione edilizia (parziale o totale), nonché quelli comunque comportanti incrementi volumetrici - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno (urbano, periurbano, rurale) di riferimento.

6. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza degli edifici di Classe 7 è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

7. Sono comunque fatte salve:

- le eventuali diverse previsioni contenute nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme relativamente agli interventi urbanistico-edilizi consentiti sugli edifici di Classe 7 ricadenti nelle aree di trasformazione (TR) e di riqualificazione (RQ) di cui agli artt. 3 e 4, anche ove eccedenti le disposizioni di cui al presente articolo;
- le disposizioni di cui agli artt. 148, 149 e 152, per gli edifici di Classe 7 ricadenti nel territorio rurale (o nelle aree di influenza urbana ad esso assimilate, di cui al Capo II del Titolo IX);
- le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 35 e 36 per le fattispecie ivi disciplinate



8. In luogo della disciplina di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di cui all'art. 122 qualora all'identificazione cartografica riferita ad edifici di Classe 7 corrispondano, per mero errore materiale, manufatti e consistenze di vario genere:

- che presentano caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, baracche in legno, serre, stalle, manufatti in materiali eterogenei, etc.);
- adibite a funzioni accessorie e/o di servizio, e comunque insuscettibili di diretto utilizzo abitativo;
- in ogni caso, non riconducibili in alcun modo alle caratteristiche enunciate al punto 1 del presente articolo.

**Art. 113 - CLASSE 8 : EDIFICI UNIFAMILIARI O PLURIFAMILIARI NON AGGREGATI PRIVI DI INTERESSE ARCHITETTONICO O MORFOLOGICO**

1. E' attribuita la Classe 8 agli edifici unifamiliari o plurifamiliari non aggregati, di formazione successiva alla II Guerra Mondiale, privi di interesse sotto il profilo architettonico e/o morfologico, ma sostanzialmente coerenti o quantomeno compatibili con il contesto urbano, periurbano o rurale di riferimento. Ricadono in prevalenza in tessuti consolidati residenziali a bassa densità insediativa.

Gli edifici di Classe 8 - tra i quali sono compresi anche annessi agricoli stabili realizzati in applicazione delle norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale - sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Sugli edifici di Classe 8 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' (come definite dall'art. 26 delle presenti norme);
- demolizione e ricostruzione (parziale o totale), anche con incremento volumetrico *una tantum*, nel rispetto delle disposizioni di cui al successivo punto 3.

Sono consentiti:

- il frazionamento in più unità immobiliari, purché l'intervento non comporti l'introduzione di elementi disarmonici nell'edificio e/o nella sua area di pertinenza, e fermo restando quanto specificato al successivo punto 9. Devono essere comunque garantiti adeguati livelli di qualità sotto il profilo igienico e funzionale alle unità immobiliari derivanti dall'intervento;
- la modifica dei prospetti, che deve per quanto possibile contribuire ad elevare la qualità estetica e/o i livelli prestazionali dell'edificio;
- la realizzazione di balconi e terrazze, ivi comprese quelle a tasca, con modalità compatibili con le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento;
- la realizzazione di cantine, vani accessori e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.

Si rinvia:

- alle definizioni di cui all'art. 11 per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi di seguito citati;
- alle disposizioni di cui agli artt. 13 e 14 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione;
- alle disposizioni di cui all'art. 75 per gli immobili sedi di enti ed istituzioni culturali, formative e assistenziali;
- alle disposizioni di cui all'art. 99 per le strutture private di uso pubblico e collettivo.

3. Sugli edifici di Classe 8 è consentito *una tantum* un incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dagli artt. 27 e 28 delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 200 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento (desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia) per gli edifici ricadenti nelle aree urbane di cui al Titolo VIII o nelle aree di influenza urbana di cui al Titolo IX, ed i 60 mc per addizioni funzionali agli edifici ricadenti nel territorio rurale di cui al Titolo X, ed è realizzabile solo a condizione che:

- l'intervento sia compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento. A tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con l'edificato circostante (allineamenti, profili, etc.);
- nelle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti insediativi.

Dal volume (V) aggiuntivo di cui sopra deve essere detratto:

- l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del previgente P.R.G.C. (05.06.1991) e legittimato a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria;
- l'eventuale volume (V) realizzato dopo la data di approvazione del primo Regolamento Urbanistico (19 febbraio 2007) in attuazione delle disposizioni di cui al presente articolo.

L'incremento volumetrico *una tantum* di cui sopra può essere ricompreso in un eventuale intervento di sostituzione edilizia (parziale o totale), nell'ambito di un progetto proposto da tutti gli aventi titolo che prenda in considerazione unitariamente l'intero lotto urbanistico di riferimento con raggiungimento di più elevati valori architettonici e prestazionali rispetto alla situazione preesistente e di un più equilibrato inserimento dell'edificio nel contesto di riferimento.

Limitatamente agli edifici di Classe 8 contrassegnati dal previgente P.R.G.C. con il simbolo 'T3 cerchiato' è ammesso - in alternativa all'incremento volumetrico di 200 mc sopra descritto - un incremento volumetrico *una tantum* consistente nella sopraelevazione dell'edificio fino a raggiungere l'altezza in gronda degli edifici confinanti, con un massimo di ml 8,00. L'incremento di cui trattasi può essere attuato anche procedendo alla sostituzione edilizia (parziale o totale) dell'edificio preesistente, e non può determinare incremento della superficie coperta (Sc).

4. Ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite *una tantum* addizioni funzionali per l'ampliamento di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) o di esercizi commerciali di vicinato legittimamente insediati alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 15,00 di superficie utile lorda (Sul) per esercizio;
- l'intervento sia finalizzato ad una riqualificazione complessiva dell'esercizio e delle sue aree di pertinenza, anche mediante eliminazione di eventuali consistenze incongrue;
- non si determini un incremento della superficie di vendita o di somministrazione (Sv) oltre i limiti fissati dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme;
- nelle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti insediativi.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive all'incremento volumetrico *una tantum* di cui al precedente punto 3.

5. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, negli edifici di Classe 8 sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Titoli VIII, IX e X per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, come ulteriormente articolate e specificate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme.

6. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di sostituzione edilizia (parziale o totale), nonché quelli comunque comportanti incrementi volumetrici - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono correddati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno (urbano, periurbano, rurale) di riferimento.

7. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza degli edifici di Classe 8 è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

8. Sono comunque fatte salve:

- le eventuali diverse previsioni contenute nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme relativamente agli interventi urbanistico-edilizi consentiti sugli edifici di Classe 8 ricadenti nelle aree di trasformazione (TR) e di riqualificazione (RQ) di cui agli artt. 3 e 4, anche ove eccedenti le disposizioni di cui al presente articolo;

- le disposizioni di cui agli artt. 148, 149 e 152, per gli edifici di Classe 8 ricadenti nel territorio rurale (o nelle aree di influenza urbana ad esso assimilate, di cui al Capo II del Titolo IX);
- le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 35 e 36 per le fattispecie ivi disciplinate.

9. In luogo della disciplina di cui al presente articolo si applicano le disposizioni di cui all'art. 122 qualora all'identificazione cartografica riferita ad edifici di Classe 8 corrispondano, per mero errore materiale, manufatti e consistenze di vario genere:

- che presentano caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, baracche in legno, serre, stalle, manufatti in materiali eterogenei, etc.);
- adibite a funzioni accessorie e/o di servizio, e comunque insuscettibili di diretto utilizzo abitativo;
- in ogni caso, non riconducibili in alcun modo alle caratteristiche enunciate al punto 1 del presente articolo.

**Art. 114 - CLASSE 9 : EDIFICI MULTIPIANO O COMUNQUE AGGREGATI DI INTERESSE ARCHITETTONICO O MORFOLOGICO**

1. E' attribuita la Classe 9 agli edifici o ai complessi edilizi di origine recente, di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.), nei quali si riscontrano elementi di interesse architettonico o morfologico, anche con riferimento ad impianti sincronici preordinati da strumenti urbanistici attuativi o progettazioni unitarie. Ricadono in prevalenza in tessuti consolidati residenziali a medio-alta densità insediativa.

Gli edifici o complessi edilizi di Classe 9 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Costituendo esito coerente e leggibile - quanto a materiali, caratteri tipologici e planoaltimetrici, finiture, sistemazione di pertinenze - di un progetto architettonico concepito unitariamente, gli edifici o complessi edilizi di cui al presente articolo presuppongono modalità corrispondentemente coerenti ed unitarie nelle trasformazioni ammissibili.

3. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 9 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' (come definite dall'art. 26 delle presenti norme);
- sostituzione edilizia, anche con incremento volumetrico *una tantum*, nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi punti 4 e 5;
- ristrutturazione urbanistica.

Indipendentemente da quanto disposto dal successivo punto 4, sono consentiti:

- la modifica puntuale dei prospetti, ove si tratti di interventi coerenti con le caratteristiche dell'edificio o complesso edilizio;
- il frazionamento immobiliare, purché l'intervento non determini la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 38;
- l'accorpamento delle unità immobiliari;
- la realizzazione di terrazze a tasca, limitatamente ad edifici aggregati con tipologia a schiera;
- (in aggiunta agli interventi consentiti nel lotto urbanistico di riferimento in applicazione delle disposizioni che regolano i singoli tessuti o aree) la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.

Tali interventi devono risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio e non comportare l'introduzione di elementi disarmonici nei prospetti dell'edificio o nella sua area di pertinenza.

Si rinvia:

- alle definizioni di cui all'art. 11 per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi di seguito citati;
- alle disposizioni di cui agli artt. 13 e 14 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione;
- alle disposizioni di cui all'art. 75 per gli immobili sedi di enti ed istituzioni culturali, formative e assistenziali;
- alle disposizioni di cui all'art. 99 per le strutture private di interesse pubblico e collettivo.

4. Sono consentiti i seguenti interventi, a condizione che siano proposti nell'ambito di un progetto che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito, salvo specifiche eccezioni espressamente previste dal Regolamento Edilizio:

- a) modifiche sostanziali all'aspetto esteriore degli edifici, ivi compresa la realizzazione di pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione architettonica;
- b) realizzazione, modifica o tamponamento (parziale o totale) di logge;
- c) tamponamento parziale o totale di porticati e spazi a pilotis comunque denominati, attuabile solo con riferimento ad interi corpi di fabbrica o intere unità morfo-tipologiche. Non è consentito il tamponamento di porticati ad uso pubblico;
- d) realizzazione o modifica sostanziale di balconi e terrazze;
- e) realizzazione di verande su balconi esistenti - esclusi quelli non completamente coperti da un balcone soprastante o da aggetti di gronda - nel rispetto delle modalità costruttive eventualmente prescritte dal Regolamento Edilizio, con esclusione comunque delle facciate principali, nonché delle facciate secondarie direttamente rivolte verso spazi pubblici.

Gli interventi di cui sopra devono comunque risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio, nonché contribuire alla maggior qualificazione architettonica e funzionale del medesimo e delle sue aree pertinenziali. Salvo specifiche eccezioni espressamente previste dal Regolamento Edilizio, il relativo progetto deve essere sottoscritto da tutti i soggetti interessati, ovvero assentito dal condominio, costituendo riferimento vincolante per la realizzazione dei singoli interventi.

5. Nei tessuti storici di cui all'art. 124 delle presenti norme, a fronte di una proposta progettuale che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito e la sua area di pertinenza, possono essere consentiti *una tantum*:

- a) edifici aggregati con meno di quattro piani fuori terra (con tipologia in linea o a blocco, o comunque diversi dagli edifici aggregati con tipologia a schiera): incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dagli artt. 27 e 28 delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 200 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento, desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia. L'incremento volumetrico *una tantum* di cui trattasi può essere anche ricompreso in un eventuale intervento di sostituzione edilizia (parziale o totale);
- b) edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni funzionali in sopraelevazione, consistenti nel rialzamento del sottotetto praticabile nella misura strettamente necessaria a renderlo abitabile, con trasformazione parziale o totale di superficie non residenziale (Snr) esistente in superficie utile abitabile o agibile (Sua);
- c) edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni funzionali e/o volumetriche in aderenza al corpo di fabbrica esistente, per un volume (V) aggiuntivo massimo pari al 10% del volume (V) legittimo esistente, da collocarsi preferibilmente sul lato tergale dell'edificio.

Esclusivamente nei tessuti consolidati prevalentemente residenziali, di cui all'art. 125 delle presenti norme, a fronte una proposta progettuale che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito e la sua area di pertinenza, suscettibile di beneficiare degli incentivi economici di cui all'art. 18, oltre agli interventi di cui alle lettere a), b) e c) possono essere consentiti *una tantum*:

- a) edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco con almeno quattro piani fuori terra: interventi di addizione volumetrica in sopraelevazione, con creazione di un piano aggiuntivo avente altezza interna netta (Hin) pari a ml 2,70, consentiti solo ove progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- b) edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco con almeno quattro piani fuori terra: interventi di totale sostituzione edilizia con ricostruzione del volume (V) preesistente e realizzazione di un piano aggiuntivo avente altezza interna netta (Hin) pari a ml 2,70. Alla volumetria così ottenuta può essere aggiunto un ulteriore incremento volumetrico pari al 10% del volume (V) legittimo dell'edificio preesistente, ove gli interventi di cui trattasi siano progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

I progetti degli interventi sopra elencati devono essere sottoscritti da tutti i soggetti interessati, ovvero assentiti dal condominio. Gli interventi di cui alle lettere b) e c), da un lato, e gli interventi di cui alle lettere d) ed e), dall'altro, sono da intendersi tra loro alternativi.

Gli interventi sopra elencati, oltre a garantire il rispetto delle condizioni e dei parametri di cui ai rispettivi articoli:

- nei tessuti storici di cui all'art. 124:
- devono risultare compatibili con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantire un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti, etc.);
- nei tessuti consolidati prevalentemente residenziali di cui all'art. 125:
- comportano una adeguata qualificazione estetico-architettonica dell'intero organismo edilizio, ed in particolare dei prospetti rivolti verso gli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;
- devono determinare l'adeguamento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio agli standard contemporanei dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;
- negli edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco: gli interventi di cui alla lett. e) si caratterizzano per soluzioni tipologiche volte a favorire l'insediamento di attività commerciali, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) o attività private di servizio (come definite dall'art. 7 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" / Allegato 'D' alle presenti norme) nei locali situati a piano terreno.

Sulle proposte relative agli interventi di cui alle lett. d) ed e) si pronuncia la Commissione Urbanistica, ove costituita, tenendo conto delle eventuali indicazioni e/o prescrizioni dettate dagli altri organismi tecnici e/o consultivi dell'Amm./ne Comunale.

Per gli edifici di Classe 9 che presentino caratteristiche morfo-tipologiche anomale, non direttamente riconducibili all'enunciato di cui al punto 1 del presente articolo, sono consentiti interventi non eccedenti quelli sopra specificati alla lett. a).

6. Negli edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco, ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite *una tantum* addizioni funzionali per l'ampliamento di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili), o di esercizi commerciali di vicinato, legittimamente insediati alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 18,00 di superficie utile lorda (Sul) per esercizio;
- l'intervento sia finalizzato ad una riqualificazione complessiva dell'esercizio e delle sue aree di pertinenza, anche mediante eliminazione di eventuali consistenze incongrue;
- non si determini un incremento della superficie di vendita o di somministrazione (Sv) oltre i limiti fissati dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme;
- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme di cui al Titolo VIII per i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici *una tantum* di cui al precedente punto 5, lett. a), d) ed e).

7. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dal Titolo VIII per i singoli tessuti o aree, come ulteriormente articolate e specificate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme.

Non è comunque consentito il mutamento della destinazione d'uso a fini residenziali - né l'utilizzo abitativo - di fondi e spazi collocati al piano terreno o seminterrato, fatti salvi i casi in cui:

- la destinazione d'uso residenziale fosse espressamente prevista dal titolo abilitativo originario (di prima realizzazione dell'edificio);
- il fondo - sia nella configurazione iniziale, che in quella modificata dall'intervento - non abbia accesso diretto dalla pubblica via o da spazi pubblici o ad uso pubblico, né aperture esterne su di essi. L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore a mq 60.

In tali casi è fatto salvo comunque il rispetto delle norme regolamentari comunali in materia igienico-sanitaria.

8. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di addizione volumetrica e/o funzionale o di demolizione e ricostruzione - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.

9. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi di Classe 9 è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti o aree.

10. Sono comunque fatte salve:

- le eventuali diverse previsioni contenute nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme relativamente agli interventi urbanistico-edilizi consentiti sugli edifici di Classe 9 ricadenti nelle aree di trasformazione (TR) e di riqualificazione (RQ) di cui agli artt. 3 e 4, anche ove eccedenti le disposizioni di cui al presente articolo;
- le previsioni dettate dalla disciplina speciale di ridefinizione architettonica dell'edificato di cui all'art. 86 delle presenti norme, per gli edifici di Classe 9 ricadenti in tale ambito;
- le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 35 e 36 per le fattispecie ivi disciplinate.



**Art. 115 - CLASSE 10 : EDIFICI MULTIPIANO O COMUNQUE AGGREGATI PRIVI DI INTERESSE ARCHITETTONICO O MORFOLOGICO**

1. E' attribuita la Classe 10 agli edifici o ai complessi edilizi residenziali di origine recente - in gran parte risalenti alla fase di espansione postbellica in assenza di strumentazione urbanistica generale, e in misura minore derivanti da edificazioni a carattere puntuale - nei quali non si riscontrano elementi di interesse architettonico o morfologico né assetti insediativi coordinati e coerenti. Tali edifici aggregati, di varia tipologia (edifici multipiano in linea, tipologie a torre, a blocco, aggregazioni lineari di case a schiera, etc.), ricadono in prevalenza in tessuti consolidati residenziali a medio-alta densità insediativa.

Gli edifici o complessi edilizi di Classe 10 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 10 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' (come definite dall'art. 26 delle presenti norme);
- sostituzione edilizia, anche con incremento volumetrico *una tantum*, nel rispetto delle disposizioni di cui ai successivi punti 3 e 4;
- ristrutturazione urbanistica.

Indipendentemente da quanto disposto dal successivo punto 3, sono consentiti:

- la modifica puntuale dei prospetti, ove si tratti di interventi coerenti con le caratteristiche dell'edificio o complesso edilizio;
- il frazionamento immobiliare, purché l'intervento non determini la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) inferiore a mq 38;
- l'accorpamento delle unità immobiliari;
- la realizzazione di terrazze a tasca, limitatamente ad edifici aggregati con tipologia a schiera;
- (in aggiunta agli interventi consentiti nel lotto urbanistico di riferimento in applicazione delle disposizioni che regolano i singoli tessuti o aree) la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.

Tali interventi non devono comportare l'introduzione di elementi disarmonici nei prospetti dell'edificio o nella sua area di pertinenza.

Si rinvia:

- alle definizioni di cui all'art. 11 per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi di seguito citati;
- alle disposizioni di cui agli artt. 13 e 14 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione;
- alle disposizioni di cui all'art. 75 per gli immobili sedi di enti ed istituzioni culturali, formative e assistenziali;
- alle disposizioni di cui all'art. 99 per le strutture private di interesse pubblico o collettivo.

3. Sono consentiti i seguenti interventi, a condizione che siano proposti nell'ambito di un progetto che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito, salvo specifiche eccezioni espressamente previste dal Regolamento Edilizio:

- a) modifiche sostanziali all'aspetto esteriore degli edifici, ivi compresa la realizzazione di pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione architettonica;
- b) realizzazione, modifica o tamponamento (parziale o totale) di logge;

- c) tamponamento parziale o totale di porticati e spazi a pilotis comunque denominati, attuabile solo con riferimento ad interi corpi di fabbrica o intere unità morfo-tipologiche. Non è consentito il tamponamento di porticati ad uso pubblico;
- d) realizzazione o modifica sostanziale di balconi e terrazze;
- e) realizzazione di verande su balconi esistenti, nel rispetto delle modalità costruttive eventualmente dettate dal Regolamento Edilizio, con esclusione comunque delle facciate principali direttamente rivolte verso spazi pubblici. La realizzazione di verande su facciate secondarie direttamente rivolte verso spazi pubblici è consentita limitatamente ai casi in cui la veranda da realizzarsi costituisca completamento di una facciata nella quale siano già presenti verande tra loro omogenee per materiali, dimensioni e modularità degli infissi.

Gli interventi di cui sopra devono comunque risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio, nonché contribuire alla maggior qualificazione architettonica e funzionale del medesimo e delle sue aree pertinenziali. Salvo specifiche eccezioni espressamente previste dal Regolamento Edilizio, il relativo progetto deve essere sottoscritto da tutti i soggetti interessati, ovvero assentito dal condominio, costituendo riferimento vincolante per la realizzazione dei singoli interventi.

4. Nei tessuti storici di cui all'art. 124 delle presenti norme, a fronte di una proposta progettuale che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito e la sua area di pertinenza, possono essere consentiti *una tantum*:

- a) edifici aggregati con meno di quattro piani fuori terra (con tipologia in linea o a blocco, o comunque diversi dagli edifici aggregati con tipologia a schiera): incremento volumetrico - realizzabile mediante addizioni funzionali e/o volumetriche, come definite dagli artt. 27 e 28 delle presenti norme - finalizzato a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile. Tale incremento non può superare i 200 mc di volume (V) aggiuntivo per ogni lotto urbanistico di riferimento, desumibile dal catasto d'impianto o da atti abilitativi di natura edilizia. L'incremento volumetrico *una tantum* di cui trattasi può essere anche ricompreso in un eventuale intervento di sostituzione edilizia (parziale o totale);
- b) edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni funzionali in sopraelevazione, consistenti nel rialzamento del sottotetto praticabile nella misura strettamente necessaria a renderlo abitabile, con trasformazione parziale o totale di superficie non residenziale (Snr) esistente in superficie utile abitabile o agibile (Sua);
- c) edifici aggregati con tipologia a schiera: addizioni funzionali e/o volumetriche in aderenza al corpo di fabbrica esistente, per un volume (V) aggiuntivo massimo pari al 15% del volume (V) legittimo esistente.

Esclusivamente nei tessuti consolidati prevalentemente residenziali, di cui all'art. 125 delle presenti norme, a fronte una proposta progettuale che prenda in considerazione unitariamente l'intero corpo di fabbrica originariamente assentito e la sua area di pertinenza, suscettibile di beneficiare degli incentivi economici di cui all'art. 18, oltre agli interventi di cui alle lettere a), b) e c) possono essere consentiti *una tantum*:

- d) edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco con almeno quattro piani fuori terra: interventi di addizione volumetrica in sopraelevazione, con creazione di un piano aggiuntivo avente altezza interna netta (Hin) pari a ml 2,70;
- e) edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco con almeno quattro piani fuori terra: interventi di totale sostituzione edilizia con ricostruzione del volume (V) preesistente e realizzazione di un piano aggiuntivo avente altezza interna netta (Hin) pari a ml 2,70. Alla volumetria così ottenuta può essere aggiunto un ulteriore incremento volumetrico pari al 10% del volume (V) legittimo dell'edificio preesistente, aumentabile al 15% ove gli interventi di cui trattasi siano progettati e realizzati nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

I progetti degli interventi sopra elencati devono essere sottoscritti da tutti i soggetti interessati, ovvero assentiti dal condominio. Gli interventi di cui alle lettere b) e c), da un lato, e gli interventi di cui alle lettere d) ed e), dall'altro, sono da intendersi tra loro alternativi.

Gli interventi sopra elencati, oltre a garantire il rispetto delle condizioni e dei parametri di cui ai rispettivi articoli:

- nei tessuti storici di cui all'art. 124:
- devono risultare compatibili con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantire un corretto inserimento nel contesto di riferimento: a tal fine la soluzione

progettuale analizza in particolare i rapporti planoaltimetrici dell'intervento sia con l'edificio che con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti, etc.);

- nei tessuti consolidati prevalentemente residenziali di cui all'art. 125:
- comportano una adeguata qualificazione estetico-architettonica dell'intero organismo edilizio, ed in particolare dei prospetti rivolti verso gli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;
- devono determinare l'adeguamento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio agli standard contemporanei dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;
- negli edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco: gli interventi di cui alla lett. e) si caratterizzano per soluzioni tipologiche volte a favorire l'insediamento di attività commerciali, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) o attività private di servizio (come definite dall'art. 7 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" / Allegato 'D' alle presenti norme) nei locali situati a piano terreno.

Sulle proposte relative agli interventi di cui alle lett. d) ed e) si pronuncia la Commissione Urbanistica, ove costituita, tenendo conto delle eventuali indicazioni e/o prescrizioni dettate dagli altri organismi tecnici e/o consultivi dell'Amm./ne Comunale.

Limitatamente agli edifici di Classe 10 contrassegnati dal previgente P.R.G.C. con il simbolo 'T3 cerchiato' è ammesso - in alternativa all'incremento volumetrico sopra descritto alla lettera a) - un incremento volumetrico *una tantum* consistente nella sopraelevazione dell'edificio fino a raggiungere l'altezza in gronda degli edifici confinanti, con un massimo di ml 8,00. L'incremento di cui trattasi può essere attuato anche procedendo alla sostituzione edilizia (parziale o totale) dell'edificio preesistente, e non può determinare incremento della superficie coperta (Sc).

Per gli edifici di Classe 10 che presentino caratteristiche morfo-tipologiche anomale, non direttamente riconducibili all'enunciato di cui al punto 1 del presente articolo, sono consentiti interventi non eccedenti quelli sopra specificati alla lett. a)

5. Negli edifici aggregati con tipologia in linea o a blocco, ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite *una tantum* addizioni funzionali per l'ampliamento di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili), o di esercizi commerciali di vicinato legittimamente insediati alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 18,00 di superficie utile lorda (Sul) per esercizio;
- l'intervento sia finalizzato ad una riqualificazione complessiva dell'esercizio e delle sue aree di pertinenza, anche mediante eliminazione di eventuali consistenze incongrue;
- non si determini un incremento della superficie di vendita o di somministrazione (Sv) oltre i limiti fissati dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme;
- non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme di cui al Titolo VIII per i singoli tessuti.

Le addizioni funzionali di cui trattasi sono da intendersi aggiuntive agli incrementi volumetrici *una tantum* di cui al precedente punto 4, lett. a), d) ed e).

6. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dal Titolo VIII per i singoli tessuti o aree, come ulteriormente articolate e specificate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme.

Non è comunque consentito il mutamento della destinazione d'uso a fini residenziali - né l'utilizzo abitativo - di fondi e spazi collocati al piano terreno o seminterrato, fatti salvi i casi in cui:

- la destinazione d'uso residenziale fosse espressamente prevista dal titolo abilitativo originario (di prima realizzazione dell'edificio);

- il fondo - sia nella configurazione iniziale, che in quella modificata dall'intervento - non abbia accesso diretto dalla pubblica via o da spazi pubblici o ad uso pubblico, né aperture esterne su di essi. L'intervento non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile o agibile (Sua) inferiore a mq 60.

In tali casi è fatto salvo comunque il rispetto delle norme regolamentari comunali in materia igienico-sanitaria.

7. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di addizione volumetrica e/o funzionale o di sostituzione edilizia - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno urbano di riferimento.

8. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi di Classe 10 è attuata con criteri e tecniche costruttive coerenti con il contesto, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti o aree.

9. Sono comunque fatte salve:

- le eventuali diverse previsioni contenute nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme relativamente agli interventi urbanistico-edilizi consentiti sugli edifici di Classe 10 ricadenti nelle aree di trasformazione (TR) e di riqualificazione (RQ) di cui agli artt. 3 e 4, anche ove eccedenti le disposizioni di cui al presente articolo;
- le previsioni dettate dalla disciplina speciale di ridefinizione architettonica dell'edificato di cui all'art. 86 delle presenti norme, per gli edifici di Classe 10 ricadenti in tale ambito;
- le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 35 e 36 per le fattispecie ivi disciplinate.

**Art. 116 - CLASSE 11 : EDIFICI DI INTERESSE ARCHITETTONICO MODESTO O NULLO INCOERENTI CON I CARATTERI MORFOLOGICI PREVALENTI NEL CONTESTO DI RIFERIMENTO**

1. E' attribuita la Classe 11 agli edifici di recente origine privi di coerenza o di relazioni strutturate con il contesto, rispetto ai caratteri morfo-tipologici del quale risultano sostanzialmente estranei o in rapporto disarmonico. Trattasi in genere di edifici di interesse architettonico e/o morfologico modesto o nullo, comunque non riconducibili - per tipologia, dimensioni e relazioni con il contesto - ad altre classi di valore di cui al Capo III del presente Titolo.

Gli edifici di Classe 11 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1.10.000.

2. Sugli edifici di Classe 11 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' (come definite dall'art. 26 delle presenti norme);
- sostituzione edilizia a parità di volume (V). Nell'edificio ricostruito devono riscontrarsi più elevati valori architettonici e prestazionali rispetto all'edificio preesistente;
- sostituzione edilizia con incremento volumetrico *una tantum*, limitatamente alle fattispecie contemplate al successivo punto 3.

Sono consentiti:

- la modifica dei prospetti, a condizione che gli interventi non comportino l'introduzione di elementi disarmonici;
- il frazionamento e l'accorpamento delle unità immobiliari;
- (in aggiunta agli interventi consentiti nel lotto urbanistico di riferimento in applicazione delle disposizioni che regolano i singoli tessuti o aree) la realizzazione di cantine e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio;
- la modifica o la realizzazione di balconi e terrazze, fatta eccezione per quelle a tasca. Tali interventi devono per quanto possibile contribuire ad elevare la qualità architettonica dell'edificio esistente.

Si rinvia:

- alle definizioni di cui all'art. 11 per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi di seguito citati;
- alle disposizioni di cui agli artt. 13 e 14 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione;
- alle disposizioni di cui all'art. 75 per gli immobili sedi di enti ed istituzioni culturali, formative e assistenziali;
- alle disposizioni di cui all'art. 99 per le strutture private di interesse pubblico o collettivo.

3. Nelle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme, limitatamente agli edifici che risultino legittimamente adibiti ad uso residenziale alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, sono consentiti:

- a) interventi di totale sostituzione edilizia con incremento volumetrico *una tantum*, nel rispetto dei seguenti parametri, calcolati con riferimento al lotto di proprietà:
- Rapporto di copertura: Rc max 30%
  - Altezza massima: Hmax ml 14,00, fatto salvo quanto sotto specificato
  - Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 70%
  - Superficie permeabile di pertinenza: Spp min 25%
  - Superficie utile abitabile delle unità immobiliari: Sua min 60 mq

L'edificio ricostruito non può superare l'altezza in gronda del più basso degli edifici confinanti.

- b) limitatamente agli edifici di Classe 11 contrassegnati dal previgente P.R.G.C. con il simbolo 'T3 cerchiato' è ammesso - in alternativa agli interventi di cui alla lettera a) - un incremento volumetrico *una tantum* consistente nella sopraelevazione dell'edificio fino a raggiungere l'altezza in gronda degli edifici confinanti, con un massimo di ml 8,00. L'incremento di cui trattasi può essere attuato anche procedendo alla sostituzione edilizia (parziale o totale) dell'edificio preesistente, e non può determinare incremento della superficie coperta (Sc);

Gli interventi di cui sopra:

- comportano il superamento degli elementi di incoerenza o disarmonia con il contesto di riferimento e garantiscono una elevata qualificazione architettonica dell'intero organismo edilizio, privilegiando - in caso di totale sostituzione edilizia - i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea. A tal fine le soluzioni progettuali analizzano in particolare i rapporti planaltimetrici dell'edificio ricostruito o sopraelevato con il tessuto circostante (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici etc.);
- devono determinare l'adeguamento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio agli standard contemporanei dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;
- contribuiscono alla valorizzazione o alla riqualificazione dello spazio pubblico, anche attraverso la caratterizzazione o riconfigurazione delle aree di pertinenza dell'edificio.

Sulle proposte relative agli interventi di cui trattasi si pronuncia la Commissione Urbanistica, ove costituita, tenendo conto delle eventuali indicazioni e/o prescrizioni dettate dagli altri organismi tecnici e/o consultivi dell'Amm./ne Comunale.

4. Ove compatibili con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento, sono altresì consentite *una tantum* addizioni funzionali per l'ampliamento di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) legittimamente insediati alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'incremento complessivo non superi i mq 18,00 di superficie utile lorda (Sul) per esercizio;
- l'intervento sia finalizzato ad una riqualificazione complessiva dell'esercizio e delle sue aree di pertinenza, anche mediante eliminazione di eventuali consistenze incongrue;
- non si determini un incremento della superficie di vendita o di somministrazione (Sv) oltre i limiti fissati dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme;
- nelle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme: non sia superato il rapporto di copertura (Rc) massimo consentito dalle norme che regolano i singoli tessuti insediativi.

Gli ampliamenti sopra specificati non sono cumulabili con gli interventi di cui al precedente punto 3.

5. I progetti edilizi - in particolare quelli riferiti ad interventi di sostituzione edilizia, nonché quelli comunque comportanti incrementi volumetrici - debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate a garantire un corretto inserimento dell'intervento nel contesto. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione fotografica estesa all'intorno (urbano, periurbano, rurale) di riferimento.

6. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Titoli VIII, IX e X per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, come ulteriormente articolate e specificate dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme.

7. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. è attuata con criteri e tecniche costruttive che contribuiscono alla maggior qualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, nel

rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

8. Sono comunque fatte salve:

- le eventuali diverse previsioni contenute nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme relativamente agli interventi urbanistico-edilizi consentiti sugli edifici di Classe 11 ricadenti nelle aree di trasformazione (TR) e di riqualificazione (RQ) di cui agli artt. 3 e 4, anche ove eccedenti le disposizioni di cui al presente articolo;
- le disposizioni di cui agli artt. artt. 148, 149 e 151, per gli edifici e/o complessi edilizi di Classe 11 ricadenti nel territorio rurale;
- le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 35 e 36 per le fattispecie ivi disciplinate.

**Art. 117 - CLASSE 12 : EDIFICI PRODUTTIVI O SPECIALISTICI DI INTERESSE ARCHITETTONICO O MORFOLOGICO**

1. E' attribuita la Classe 12 agli edifici di origine recente realizzati con caratteri tipologici e morfologici finalizzati allo svolgimento di attività produttive o di tipo specialistico comunque diverse dalla residenza (edifici per uso industriale, artigianale, commerciale, magazzini, depositi, etc.) nei quali si riscontrano elementi di interesse architettonico o morfologico.

Gli edifici o complessi edilizi di Classe 12 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Costituendo esito coerente e leggibile - quanto a materiali, caratteri tipologici e planoaltimetrici, finiture, sistemazione di pertinenze - di un progetto architettonico concepito unitariamente, gli edifici o complessi edilizi di cui al presente articolo presuppongono modalità corrispondentemente coerenti e possibilmente unitarie nelle trasformazioni ammissibili.

3. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 12 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' (come definite dall'art. 26 delle presenti norme);
- sostituzione edilizia, anche comprensiva di incrementi volumetrici, nel rispetto delle disposizioni sotto specificate;
- ristrutturazione urbanistica.

Gli edifici o complessi edilizi di Classe 12 sono suscettibili di incrementi volumetrici esclusivamente nei seguenti casi:

- all'interno dei tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui al Titolo VIII Capo II delle presenti norme, nei limiti stabiliti dalle disposizioni che regolano i singoli tessuti;
- per le particolari fattispecie contemplate dagli artt. 75, 99, 167 e 168 delle presenti norme.

Gli interventi urbanistico-edilizi sopra elencati sono comunque subordinati al rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui ai Titoli IV, V, VI, VIII, IX, X e XI per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, laddove comportino:

- incremento di volume (V);
- incremento di superficie utile lorda (Sul);
- aumento del numero di unità immobiliari;
- mutamento della destinazione d'uso.

Indipendentemente da quanto disposto dal successivo punto 4, sono comunque consentiti:

- l'accorpamento delle unità immobiliari;
- (in aggiunta agli interventi consentiti nel lotto urbanistico di riferimento in applicazione delle disposizioni che regolano i singoli tessuti o aree) la realizzazione di scantinati e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.

E' altresì consentita a trasformazione di volumi tecnici legittimi dismessi identificati come edifici di Classe 12 in volumetrie effettive, operata mediante interventi comportanti creazione di nuova superficie utile lorda (Sul). Tali interventi non sono soggetti al rispetto dell'altezza massima (Hmax) prevista dalle norme di cui al Titolo VIII Capo II per i singoli tessuti insediativi prevalentemente produttivi.

Si rinvia:

- alle definizioni di cui all'art. 11 per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi citati nel presente articolo;
- alle disposizioni di cui agli artt. 13 e 14 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione;
- alle disposizioni di cui all'art. 75 per gli immobili sedi di enti ed istituzioni culturali, formative e assistenziali;
- alle disposizioni di cui all'art. 99 per le strutture private di interesse pubblico o collettivo.



4. Con riferimento a quanto specificato al precedente punto 2, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nonché le addizioni funzionali o volumetriche eventualmente consentite, da eseguirsi sugli edifici o complessi edilizi di cui al presente articolo:

- devono risultare coerenti con gli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio;
- non devono comportare l'introduzione di elementi disarmonici nei prospetti dell'edificio o nella sua area di pertinenza.

Modifiche sostanziali all'aspetto esteriore degli edifici sono attuabili solo con riferimento ad interi corpi di fabbrica o intere unità morfo-tipologiche.

Le addizioni funzionali o volumetriche eventualmente consentite perseguono la maggior qualificazione architettonica dell'edificio e delle sue aree di pertinenza. All'interno delle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme tali interventi concorrono per quanto possibile alla riqualificazione o alla valorizzazione dello spazio pubblico.

5. All'interno delle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme, gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia (anche comprensiva di incremento volumetrico *una tantum*, ove consentito):

- comportano la maggior qualificazione architettonica dell'edificio, ed in particolare dei prospetti rivolti verso gli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;
- determinano il miglioramento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;
- contribuiscono alla valorizzazione o alla riqualificazione dello spazio pubblico, anche attraverso la caratterizzazione o riconfigurazione delle aree di pertinenza dell'edificio.

Inoltre:

- all'interno dei tessuti insediativi prevalentemente residenziali di cui al Titolo VIII Capo I delle presenti norme: sono consentiti interventi di sostituzione edilizia con ricostruzione di un volume (V) non superiore al 75% del volume (V) legittimo esistente, a condizione che sia garantito un corretto inserimento dell'edificio ricostruito nel contesto insediativo di riferimento, e fermo restando il rispetto delle disposizioni che regolano i singoli tessuti;
- all'interno delle aree di influenza urbana di cui al Titolo IX delle presenti norme: sono consentiti interventi di sostituzione edilizia con ricostruzione di un volume (V) non superiore al volume (V) legittimo esistente, a condizione che sia garantita la riqualificazione paesaggistica e ambientale del sito, ed in coerenza con gli obiettivi specificati negli articoli che disciplinano le singole aree;
- all'interno del territorio rurale di cui al Titolo X delle presenti norme: fatta eccezione per gli interventi disciplinati dall'art. 168, sono consentiti interventi di sostituzione edilizia con ricostruzione di un volume (V) non superiore al volume virtuale (V<sub>ve</sub>) legittimo esistente, a condizione che sia garantita la riqualificazione paesaggistica e ambientale del sito, ed in coerenza con gli obiettivi specificati negli articoli che disciplinano i singoli ambiti territoriali.

I relativi progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate al raggiungimento degli obiettivi sopra specificati. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione grafica e fotografica estesa all'intorno di riferimento.

6. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Titoli VIII, IX e X per i singoli tessuti o aree, come ulteriormente articolate e specificate dalla "*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*" di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme, a condizione che la destinazione prevista risulti compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio.

7. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. è attuata con criteri e tecniche costruttive che contribuiscono alla maggior qualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate - anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico nelle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme - nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

8. Sono comunque fatte salve:

- le eventuali diverse previsioni contenute nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme relativamente agli interventi urbanistico-edilizi consentiti sugli edifici di Classe 12 ricadenti nelle aree di trasformazione (TR) e di riqualificazione (RQ) di cui agli artt. 3 e 4, anche ove eccedenti le disposizioni di cui al presente articolo;
- le previsioni dettate dalla disciplina speciale di riconversione funzionale e ridefinizione morfologica di cui all'art. 87 delle presenti norme, per gli edifici di Classe 12 ricadenti in tale ambito;
- le previsioni dettate dalla disciplina speciale di riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo di cui all'art. 88 delle presenti norme, per gli edifici di Classe 12 ricadenti negli ambiti individuati;
- le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 35 e 36 per le fattispecie ivi disciplinate.

**Art. 118 - CLASSE 13: EDIFICI PRODUTTIVI O SPECIALISTICI PRIVI DI INTERESSE ARCHITETTONICO O MORFOLOGICO**

1. E' attribuita la Classe 13 agli edifici di origine recente realizzati con caratteri tipologici e morfologici finalizzati allo svolgimento di attività produttive o di tipo specialistico comunque diverse dalla residenza (edifici per uso industriale, artigianale, commerciale, magazzini, depositi, etc.) privi di elementi di interesse architettonico o morfologico, anche se sostanzialmente coerenti, o comunque compatibili, con il contesto di riferimento.

Gli edifici o complessi edilizi di Classe 13 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Sugli edifici o complessi edilizi di Classe 13 sono consentite, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui al presente articolo, le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' (come definite dall'art. 26 delle presenti norme);
- sostituzione edilizia, anche comprensiva di incrementi volumetrici, nel rispetto delle disposizioni sotto specificate;
- ristrutturazione urbanistica.

Gli edifici o complessi edilizi di Classe 13 sono suscettibili di incrementi volumetrici esclusivamente nei seguenti casi:

- all'interno dei tessuti insediativi prevalentemente produttivi di cui al Titolo VIII Capo II delle presenti norme, nei limiti stabiliti dalle disposizioni che regolano i singoli tessuti;
- per le particolari fattispecie contemplate dagli artt. 75, 99, 167 e 168 delle presenti norme.

Gli interventi urbanistico-edilizi sopra elencati sono comunque subordinati al rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui ai Titoli IV, V, VI, VIII, IX, X e XI per i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali, laddove comportino:

- incremento di volume (V);
- incremento di superficie utile lorda (Sul);
- aumento del numero di unità immobiliari;
- mutamento della destinazione d'uso.

Indipendentemente da quanto disposto dal successivo punto 3, sono comunque consentiti:

- l'accorpamento delle unità immobiliari;
- (in aggiunta agli interventi consentiti nel lotto urbanistico di riferimento in applicazione delle disposizioni che regolano i singoli tessuti o aree) la realizzazione di scantinati e/o volumi tecnici interrati o seminterrati sotto la proiezione dell'edificio.

E' altresì consentita a trasformazione di volumi tecnici legittimi dismessi identificati come edifici di Classe 13 in volumetrie effettive, operata mediante interventi comportanti creazione di nuova superficie utile lorda (Sul). Tali interventi non sono soggetti al rispetto dell'altezza massima (Hmax) prevista dalle norme di cui al Titolo VIII Capo II per i singoli tessuti insediativi prevalentemente produttivi.

Si rinvia:

- alle definizioni di cui all'art. 11 per quanto riguarda i parametri urbanistici ed edilizi citati nel presente articolo;
- alle disposizioni di cui agli artt. 13 e 14 per quanto riguarda le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione;
- alle disposizioni di cui all'art. 75 per gli immobili sedi di enti ed istituzioni culturali, formative e assistenziali;
- alle disposizioni di cui all'art. 99 per le strutture private di interesse pubblico o collettivo.

3. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nonché le addizioni funzionali o volumetriche eventualmente consentite, da eseguirsi sugli edifici o complessi edilizi di cui al presente articolo, perseguono per quanto possibile il miglioramento qualitativo dei medesimi dal punto di vista architettonico e funzionale.

All'interno delle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme tali interventi concorrono per quanto possibile alla riqualificazione o alla valorizzazione dello spazio pubblico.

4. All'interno delle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme, gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia (anche comprensiva di incremento volumetrico *una tantum*, ove consentito):

- comportano una adeguata qualificazione architettonica dell'edificio, ed in particolare dei prospetti rivolti verso gli spazi pubblici, privilegiando i linguaggi e le tecniche costruttive proprie dell'architettura contemporanea;
- determinano il miglioramento dei livelli prestazionali dell'intero organismo edilizio dal punto di vista della sicurezza antisismica, del contenimento dei consumi energetici, dell'abbattimento delle barriere architettoniche etc.;
- contribuiscono alla valorizzazione o alla riqualificazione dello spazio pubblico, anche attraverso la caratterizzazione o riconfigurazione delle aree di pertinenza dell'edificio.

Inoltre:

- all'interno dei tessuti insediativi prevalentemente residenziali di cui al Titolo VIII Capo I delle presenti norme: sono consentiti interventi di sostituzione edilizia con ricostruzione di un volume (V) non superiore al volume (V) legittimo esistente a condizione che sia garantito un corretto inserimento dell'edificio ricostruito nel contesto insediativo di riferimento, e fermo restando il rispetto delle disposizioni che regolano i singoli tessuti;
- all'interno delle aree di influenza urbana di cui al Titolo IX delle presenti norme: sono consentiti interventi di sostituzione edilizia con ricostruzione di un volume (V) non superiore al volume (V) legittimo esistente, a condizione che sia garantita la riqualificazione paesaggistica e ambientale del sito, ed in coerenza con gli obiettivi specificati negli articoli che disciplinano le singole aree;
- all'interno del territorio rurale di cui al Titolo X delle presenti norme: fatta eccezione per gli interventi disciplinati dall'art. 168, sono consentiti interventi di sostituzione edilizia con ricostruzione di un volume (V) non superiore al volume virtuale (Vve) legittimo esistente, a condizione che sia garantita la riqualificazione paesaggistica e ambientale del sito, ed in coerenza con gli obiettivi specificati negli articoli che disciplinano i singoli ambiti territoriali.

I relativi progetti edilizi debbono assicurare, documentandola con specifici elaborati, un'adeguata qualificazione degli interventi proposti attraverso soluzioni architettoniche finalizzate al raggiungimento degli obiettivi sopra specificati. A tale scopo sono corredati da una ampia documentazione grafica e fotografica estesa all'intorno di riferimento.

5. Ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli IV e V, sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai Titoli VIII e IX e X per i singoli tessuti o aree, come ulteriormente articolate e specificate dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme.

6. La realizzazione di consistenze pertinenziali e/o accessorie, sistemazioni arboree e arbustive, recinzioni, cancelli, pavimentazioni, elementi di arredo etc. è attuata con criteri e tecniche costruttive che contribuiscono alla maggior qualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate - anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico nelle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme - nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme che regolano i singoli tessuti, aree o ambiti territoriali.

7. Sono comunque fatte salve:

- le eventuali diverse previsioni contenute nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme relativamente agli interventi urbanistico-edilizi consentiti sugli edifici di Classe 13 ricadenti nelle aree di trasformazione (TR) e di riqualificazione (RQ) di cui agli artt. 3 e 4, anche ove eccedenti le disposizioni di cui al presente articolo;

- le previsioni dettate dalla disciplina speciale di riconversione funzionale e ridefinizione morfologica di cui all'art. 87 delle presenti norme, per gli edifici di Classe 13 ricadenti in tale ambito;
- le previsioni dettate dalla disciplina speciale di riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo di cui all'art. 88 delle presenti norme, per gli edifici di Classe 13 ricadenti negli ambiti individuati;
- le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 35 e 36 per le fattispecie ivi disciplinate.

## CAPO IV - EDIFICI INCONGRUI, VOLUMI SECONDARI E MANUFATTI ETEROGENEI

### Art. 119 - CLASSE 14: EDIFICI PRIVI DI INTERESSE ARCHITETTONICO ED INCOMPATIBILI CON IL CONTESTO RURALE

1. E' attribuita la Classe 14 ad edifici realizzati in epoca recente nel territorio rurale - o in aree di influenza urbana connotate in prevalenza da usi agricoli - che per caratteri costruttivi, tipologia, morfologia e/o dimensioni risultano incongrui rispetto al contesto territoriale e paesaggistico di riferimento e del tutto incompatibili con i caratteri tipici dell'architettura rurale tradizionale. Tali edifici, talora inseriti all'interno o in adiacenza di piccoli nuclei o complessi edilizi rurali, presentano caratteristiche costruttive di stabilità e durevolezza, determinando condizioni potenzialmente permanenti di degrado urbanistico e/o paesaggistico. Per essi è pertanto da perseguire prioritariamente la demolizione ai fini di una ricostruzione in armonia con il contesto di riferimento.

La Classe 14 non comprende consistenze realizzate con caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, serre, baracche in legno, manufatti in materiali eterogenei, etc.).

Gli edifici di Classe 14 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1.10.000.

2. Sugli edifici legittimi di Classe 14 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, con interventi finalizzati ad apportare migliorie architettoniche e/o funzionali, ma comunque nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie;
- sostituzione edilizia, nel rispetto di quanto previsto dai successivi punti 3 e 4.

Per i parametri urbanistici ed edilizi citati nel presente articolo si rinvia alle definizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme.

Non sono consentiti interventi tesi a consolidare, mediante opere di ristrutturazione edilizia e/o mutamento della destinazione d'uso, la permanenza degli edifici incongrui di cui al presente articolo.

3. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui ai Titoli III, IV, V e VI delle presenti norme, le aziende agricole - ivi comprese quelle 'minime' di cui all'art. 139, punto 1, lett. c) - possono realizzare, senza necessità di previa approvazione di un P.A.P.M.A.A. e stipula della relativa convenzione, interventi di sostituzione edilizia degli edifici aziendali legittimi di Classe 14, con il recupero del volume virtuale ( $V_{ve}$ ) esistente incrementato fino ad un massimo del 30%, fermo restando il mantenimento della destinazione d'uso agricola. Tali interventi non possono comunque comportare la realizzazione di un volume (V) ricostruito superiore al volume (V) legittimo preesistente.

Eventuali interventi, comunque denominati, che comportino la realizzazione di un volume (V) ricostruito superiore al volume (V) legittimo preesistente di edifici aziendali legittimi di Classe 14 - ivi compreso l'eventuale mutamento della destinazione d'uso agricola dei medesimi - sono consentiti solo alle aziende di 'elevata' o 'media capacità produttiva' (art. 139, punto 1, lett. b e c) previa approvazione di un P.A.P.M.A.A. e stipula della relativa convenzione. Tali interventi devono comunque garantire il superamento delle condizioni di degrado urbanistico e/o paesaggistico determinate dagli edifici incongrui di cui al presente articolo.

4. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui ai Titoli III, IV, V e VI delle presenti norme, i soggetti diversi dalle aziende agricole di cui all'art. 139 possono realizzare interventi di sostituzione edilizia degli edifici non aziendali legittimi di Classe 14 - con destinazione d'uso iniziale o finale non agricola - sulla base dei parametri contenuti nelle tabelle che seguono.

Nelle aree a prevalente funzione agricola, di cui all'art. 154:

|  |   |
|--|---|
| per la parte di volume virtuale ( $V_{Ve}$ ) esistente inferiore a 1.000 mc          | ospitalità extralberghiera, attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo, attività private di interesse collettivo o generale, attività pubbliche o di interesse pubblico:<br>volume (V) ricostruibile pari al volume virtuale ( $V_{Ve}$ ) incrementato del 30%<br>residenza e altre destinazioni d'uso consentite nei singoli ambiti territoriali:<br>volume ricostruibile pari al volume virtuale ( $V_{Ve}$ )             |
| per la parte di volume virtuale ( $V_{Ve}$ ) esistente compreso tra 1.001 e 5.000 mc | ospitalità extralberghiera, attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo, attività private di interesse collettivo o generale, attività pubbliche o di interesse pubblico:<br>volume (V) ricostruibile pari al volume virtuale ( $V_{Ve}$ ) incrementato del 30%<br>residenza e altre destinazioni d'uso consentite nei singoli ambiti territoriali:<br>volume (V) ricostruibile pari al 75% del volume virtuale ( $V_{Ve}$ ) |
| per la parte di volume virtuale ( $V_{Ve}$ ) esistente superiore a 5.000 mc          | ospitalità extralberghiera, attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo, attività private di interesse collettivo o generale, attività pubbliche o di interesse pubblico:<br>volume (V) ricostruibile pari al volume virtuale ( $V_{Ve}$ ) incrementato del 30%<br>residenza e altre destinazioni d'uso consentite nei singoli ambiti territoriali:<br>volume (V) ricostruibile pari al 50% del volume virtuale ( $V_{Ve}$ ) |

Nelle aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva, di cui all'art. 159:

|  |  |
|--|--|
| per la parte di volume virtuale ( $V_{Ve}$ ) esistente inferiore a 600 mc          | ospitalità extralberghiera, attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo, attività private di interesse collettivo o generale, attività pubbliche o di interesse pubblico:<br>volume (V) ricostruibile pari al volume virtuale ( $V_{Ve}$ ) incrementato del 30%<br>residenza e altre destinazioni d'uso consentite:<br>volume (V) ricostruibile pari al volume virtuale ( $V_{Ve}$ )  |
| per la parte di volume virtuale ( $V_{Ve}$ ) esistente compreso tra 601 e 3.000 mc | ospitalità extralberghiera, attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo, attività private di interesse collettivo o generale, attività pubbliche o di interesse pubblico:<br>volume (V) ricostruibile pari al volume virtuale ( $V_{Ve}$ ) incrementato del 30%<br>residenza:<br>volume (V) ricostruibile pari al 75% del volume virtuale ( $V_{Ve}$ )<br>altre destinazioni d'uso consentite:<br>volume (V) ricostruibile pari al volume virtuale ( $V_{Ve}$ ) |
| per la parte di volume virtuale ( $V_{Ve}$ ) esistente superiore a 3.000 mc        | ospitalità extralberghiera, attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo, attività private di interesse collettivo o generale, attività pubbliche o di interesse pubblico:<br>volume (V) ricostruibile pari al volume virtuale ( $V_{Ve}$ ) incrementato del 30%<br>residenza:<br>volume (V) ricostruibile pari al 50% del volume virtuale ( $V_{Ve}$ )<br>altre destinazioni d'uso consentite:<br>volume (V) ricostruibile pari al volume virtuale ( $V_{Ve}$ ) |

|   |   |
|---|---|
| per la parte di volume virtuale (Vv) esistente superiore a 3.000 mc | ospitalità extralberghiera, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico:<br>volume (V) ricostruibile pari al volume virtuale (Vv) incrementato del 30%<br>residenza:<br>volume (V) ricostruibile pari al 50% del volume virtuale (Vv)<br>altre destinazioni d'uso consentite:<br>volume (V) ricostruibile pari al volume virtuale (Vv) |
|---|---|

Nelle aree di influenza urbana di cui al Capo II del Titolo IX, ferme restando eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dai singoli articoli:

|   |  |
|---|--|
| per la parte di volume virtuale (Vve) esistente inferiore a 1.000 mc          | residenza e altre destinazioni d'uso consentite:<br>volume (V) ricostruibile pari al volume virtuale (Vve)   |
| per la parte di volume virtuale (Vve) esistente compreso tra 1.001 e 5.000 mc | residenza:<br>volume (V) ricostruibile pari al 75% del volume virtuale (Vve)<br>altre destinazioni d'uso consentite:<br>volume (V) ricostruibile pari al volume virtuale (Vve)         |
| per la parte di volume virtuale (Vve) esistente superiore a 5.000 mc          | residenza:<br>volume (V) ricostruibile pari al 50% del volume virtuale (Vve)<br>altre destinazioni d'uso consentite:<br>volume (V) ricostruibile pari al 75% del volume virtuale (Vve) |

Il volume (V) ricostruibile degli edifici di Classe 14 ricadenti nelle "aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale" di cui all'art. 74 non può comunque superare i 1.000 mc.

Sono fatte salve eventuali ulteriori disposizioni e/o articolazioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme.

5. Il mantenimento delle destinazioni d'uso che danno diritto ad un volume (V) ricostruibile maggiore rispetto a quello consentito per la destinazione residenziale deve essere garantito mediante apposita convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo dell'intervento di sostituzione edilizia.

6. Tutti gli interventi edilizi relativi agli edifici di Classe 14, ivi compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono essere finalizzati ad un migliore inserimento nel contesto di riferimento. In particolare la sostituzione edilizia di edifici di Classe 14 deve dare luogo ad interventi in grado di garantire la massima coerenza con il contesto territoriale di riferimento, da verificarsi preliminarmente mediante analisi dei caratteri tipologici, formali e costruttivi dell'architettura rurale locale e specifici studi di inserimento dal punto di vista paesaggistico e ambientale.

A tal fine i relativi progetti edilizi debbono assicurare un'adeguata qualificazione degli interventi proposti, attraverso appropriate tecniche costruttive, finiture e materiali, il tutto debitamente documentato con specifici elaborati.

Per gli interventi di sostituzione edilizia è prescritto il rispetto delle modalità costruttive definite dal Regolamento Edilizio ("*Norme Regolamentari per il territorio rurale*").

7. Sono fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 35 e 36 per le fattispecie ivi disciplinate.

8. Ad avvenuta ultimazione degli interventi di sostituzione edilizia di cui ai punti 3 e 4 sono attribuite agli edifici realizzati le seguenti classi di valore:

- Classe 7, ove dalla ricostruzione siano ricavati edifici tipologicamente non aggregati;
- Classe 9, ove dalla ricostruzione siano ricavati edifici tipologicamente aggregati.

Sugli edifici ricostruiti così classificati sono consentiti gli interventi urbanistico-edilizi rispettivamente previsti dagli artt. 112 e 114, purché qualitativamente coerenti con il contesto di riferimento e non comportanti incremento di volume (V).



**Art. 120 - CLASSE 15: EDIFICI PRIVI DI INTERESSE ARCHITETTONICO ED INCOMPATIBILI CON IL CONTESTO INSEDIATIVO**

1. E' attribuita la Classe 15 agli edifici realizzati in epoca recente nelle aree urbane (o nelle aree di influenza urbana connotate in prevalenza da usi complementari ad attività di tipo urbano), le cui caratteristiche incongrue (per tipologia, morfologia, caratteri costruttivi e/o dimensioni) ed il cui rapporto con il contesto incidono negativamente sulla qualità degli insediamenti.

Per tali edifici, che presentano caratteristiche costruttive di stabilità e durevolezza, è da perseguire prioritariamente la demolizione ai fini di una ricostruzione in armonia con i caratteri urbanistico-edilizi propri del contesto di riferimento.

La Classe 15 non comprende consistenze realizzate con caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, serre, baracche in legno, manufatti in materiali eterogenei, etc.).

Gli edifici di Classe 15 sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Sugli edifici legittimi di Classe 15 sono consentite le seguenti categorie di intervento edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, con interventi finalizzati ad apportare migliorie architettoniche e/o funzionali, ma comunque nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie;
- sostituzione edilizia, nel rispetto di quanto previsto dal successivo punto 3.

Per i parametri urbanistici ed edilizi citati nel presente articolo si rinvia alle definizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme.

Non sono consentiti interventi tesi a consolidare, mediante opere di ristrutturazione edilizia e/o mutamento della destinazione d'uso, la permanenza degli edifici incongrui di cui al presente articolo.

3. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui ai Titoli III, IV, V e VI delle presenti norme, gli edifici legittimi di Classe 15 possono essere oggetto di interventi di sostituzione edilizia per gli usi specificati negli articoli che disciplinano i singoli tessuti o aree. Il recupero delle consistenze volumetriche esistenti è consentito sulla base dei parametri contenuti nella seguente tabella:

|  |  |
|--|--|
| per la parte di volume virtuale ( $V_{Ve}$ ) esistente inferiore a 1.000 mc          | attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo) e attività private di servizio in genere:<br>volume (V) ricostruibile pari al volume (V) effettivo incrementato del 20%<br><br>residenza e altre destinazioni d'uso consentite:<br>volume (V) ricostruibile pari al volume virtuale ( $V_{Ve}$ ) incrementato del 50% |
| per la parte di volume virtuale ( $V_{Ve}$ ) esistente compreso tra 1.001 e 5.000 mc | attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo) e attività private di servizio in genere:<br>volume (V) ricostruibile pari al volume (V) effettivo<br>residenza e altre destinazioni d'uso consentite:<br>volume (V) ricostruibile pari al volume virtuale ( $V_{Ve}$ ) incrementato del 20%                          |
| per la parte di volume virtuale ( $V_{Ve}$ ) esistente superiore a 5.000 mc          | attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo) e attività private di servizio in genere:<br>volume (V) ricostruibile pari al volume virtuale ( $V_{Ve}$ ) incrementato del 50%<br><br>residenza e altre destinazioni d'uso consentite:<br>volume (V) ricostruibile pari al volume virtuale ( $V_{Ve}$ )              |

Sono fatte salve eventuali ulteriori disposizioni e/o articolazioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme.

4. Ove gli edifici di Classe 15 ricadano all'interno di 'Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi' (art. 3), ovvero di 'Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali' (art. 4), si applicano le diverse disposizioni eventualmente contenute nelle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme, anche ove eccedenti le disposizioni di cui al presente articolo.

5. Gli interventi di cui ai punti 3 e 4 presuppongono in ogni caso:

- il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione di cui agli artt. 13 e 14;
- il rispetto del rapporto di copertura (Rc) massimo consentito nell'area interessata;
- il rispetto delle norme in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui all'art. 15

6. Il mantenimento delle destinazioni d'uso che danno diritto ad un volume (V) ricostruibile maggiore rispetto a quello consentito per la destinazione meno favorita deve essere garantito mediante apposita convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo relativo all'intervento di sostituzione edilizia.

7. Tutti gli interventi edilizi relativi agli edifici di Classe 15, ivi compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, devono essere finalizzati ad un migliore inserimento nel contesto di riferimento. In particolare, la sostituzione edilizia di edifici di Classe 15 deve dare luogo ad interventi in grado di produrre effetti di riqualificazione degli assetti insediativi nell'area interessata.

A tal fine i relativi progetti edilizi sono corredati da studi di inserimento urbanistico e paesaggistico e assicurano un'adeguata qualificazione degli interventi proposti, attraverso appropriate tecniche costruttive, finiture e materiali, il tutto debitamente documentato con specifici elaborati.

8. Sono fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 35 e 36 per le fattispecie ivi disciplinate.

9. Ad avvenuta ultimazione degli interventi di sostituzione edilizia di cui al punto 3 sono attribuite agli edifici realizzati le seguenti classi di valore:

- Classe 7, ove dalla ricostruzione siano ricavati edifici tipologicamente non aggregati;
- Classe 9, ove dalla ricostruzione siano ricavati edifici tipologicamente aggregati.

Sugli edifici ricostruiti così classificati sono consentiti gli interventi urbanistico-edilizi rispettivamente previsti dagli artt. 112 e 114, purché qualitativamente coerenti con il contesto di riferimento e non comportanti incremento di volume (V).

**Art. 121 - VOLUMI SECONDARI**

1. Sono identificati come 'volumi secondari' (VS) i manufatti esistenti collocati in aderenza o in prossimità dell'edificio principale di riferimento - o comunque nel lotto urbanistico o nell'area di pertinenza edilizia afferente al medesimo - costituenti superfetazioni, consistenze accessorie coeve o aggiunte successive. Trattasi di consistenze edilizie destinate a funzioni accessorie e/o di servizio, chiaramente individuabili per le diverse caratteristiche - tipologiche, formali e/o costruttive - rispetto all'edificio principale di riferimento.

I 'volumi secondari' (VS) sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1.10.000.

2. Ferme restando le eventuali limitazioni e/o prescrizioni derivanti dalla disciplina di cui ai Titoli III, IV, V e VI e XII delle presenti norme, sui volumi secondari legittimi esistenti sono consentiti i seguenti interventi urbanistico-edilizi, differenziati in ragione della loro collocazione nei diversi contesti insediativi o territoriali. Per i parametri urbanistici ed edilizi citati nel presente articolo si rinvia alle definizioni contenute nell'art. 11 delle presenti norme.

|   |  |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree per sedi stradali di progetto (art. 90)</li> <li>- aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale (art. 94)</li> <li>- aree a destinazione pubblica ricadenti in parchi di interesse sovracomunale (art. 95)</li> <li>- aree ad edificazione speciale per standard (art. 98)</li> <li>- aree per strutture private di interesse pubblico e collettivo (art. 99)</li> <li>- estensione della linea della tramvia veloce e attrezzature connesse (art. 176)</li> </ul> | <p>Nelle more della realizzazione delle previsioni di interesse pubblico o generale contenute nel Regolamento Urbanistico gli interventi urbanistico-edilizi sui volumi secondari (VS) nelle aree di cui trattasi non possono comunque eccedere la manutenzione straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie, previa esplicita rinuncia da parte dell'avente titolo al plusvalore derivante dalle opere realizzate.</p>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 124)</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria e straordinaria</li> <li>- restauro e risanamento conservativo</li> <li>- ristrutturazione edilizia 'R1'-'R2'-'R3'-'R4'</li> <li>- demolizione e ricostruzione a parità di volume (V) nel rispetto del rapporto di copertura (Rc) massimo consentito e degli altri parametri previsti</li> </ul> <p>E' prescritta la conservazione dei volumi secondari (VS) costituenti componenti di interesse storico o testimoniale.</p>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125)</li> <li>- tessuti produttivi di tipo promiscuo (art. 126)</li> <li>- tessuti produttivi saturi (art. 127)</li> <li>- tessuti produttivi consolidati (art. 128)</li> <li>- insediamenti produttivi di grande dimensione (art. 129)</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria e straordinaria</li> <li>- restauro e risanamento conservativo</li> <li>- ristrutturazione edilizia 'R1'-'R2'-'R3'-'R4'</li> <li>- demolizione e ricostruzione a parità di volume (V) nel rispetto del rapporto di copertura (Rc) massimo consentito e degli altri parametri previsti per i singoli tessuti</li> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- verde privato soggetto a tutela nelle aree urbane e nelle aree di influenza urbana (artt. 130 e 133)</li> <li>- verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane (art. 131)</li> <li>- verde e altri spazi privati prevalentemente non edificati integrativi degli insediamenti (art. 134)</li> <li>- aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 135)</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria e straordinaria</li> <li>- restauro e risanamento conservativo</li> <li>- ristrutturazione edilizia 'R1'-'R2'-'R3'-'R4'</li> <li>- demolizione e ricostruzione a parità di volume senza incremento di superficie coperta (Sc)</li> </ul> <p>E' prescritta la conservazione dei volumi secondari (VS) costituenti componenti di interesse storico o testimoniale.</p> <p>Sono fatte salve le eventuali deroghe previste per singole aree soggette agli usi specialistici di cui al Titolo XI.</p> |

|   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- aree ad uso agricolo di rispetto di tessuti storici (art. 136)</li> <li>- aree di margine e/o intercluse prevalentemente ad uso agricolo (art. 137)</li> <li>- verde privato soggetto a tutela nel territorio rurale (art. 150)</li> <li>- ambito territoriale AT1 (art. 155)</li> <li>- ambito territoriale AT2 (art. 156)</li> <li>- ambito territoriale AT3 (art. 157)</li> <li>- ambito territoriale AT4 (art. 158)</li> <li>- ambito territoriale AT5 (art. 160)</li> <li>- ambito territoriale AT6 (art. 161)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria e straordinaria</li> <li>- restauro e risanamento conservativo</li> <li>- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4'</li> <li>- demolizione e ricostruzione a parità di volume (V), senza incremento di superficie coperta (Sc)</li> </ul> <p>Gli interventi devono comunque garantire:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la conservazione dei volumi secondari (VS) costituenti componenti di interesse storico o testimoniale degli assetti insediativi di origine rurale;</li> <li>- il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 149 relative alle aree di pertinenza.</li> </ul> <p>Sono fatte salve le eventuali deroghe previste per singole aree soggette agli usi specialistici di cui al Titolo XI.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- 'Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi' (art. 3)</li> <li>- 'Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali' (art. 4)</li> <li>- 'Aree CP / edificazione di completamento (art. 5)</li> </ul>  | <p>Si applicano le specifiche disposizioni contenute nelle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme. Ove le schede non contengano specifiche disposizioni, sono consentiti i seguenti interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- manutenzione ordinaria e straordinaria</li> <li>- restauro e risanamento conservativo</li> <li>- ristrutturazione edilizia 'R1' - 'R2' - 'R3' - 'R4'</li> <li>- demolizione e ricostruzione a parità di volume (V), senza incremento di superficie coperta (Sc)</li> </ul>   |

3. Fatta eccezione per eventuali interventi di ristrutturazione edilizia a fini agrituristici di volumi secondari (VS) costituenti componenti di interesse storico o testimoniale degli assetti insediativi di origine rurale, gli interventi urbanistico-edilizi di cui al punto 2 non possono in nessun caso determinare:

- modifica del carattere ed uso accessorio e/o di servizio dei volumi secondari rispetto all'edificio principale di riferimento;
- creazione di superficie utile abitabile o agibile (Sua);
- realizzazione di vani con requisiti igienico-sanitari idonei alla permanenza continuativa di persone;
- realizzazione di servizi igienici.

4. Gli interventi di demolizione e ricostruzione di volumi secondari (VS) prendono in considerazione l'intero lotto urbanistico o area di pertinenza dell'edificio principale di riferimento. L'altezza interna netta (Hin) dei volumi secondari (VS) ricostruiti non può superare i ml 2,40, senza creazione di controsoffitti o intercapedini, fatta eccezione per i seguenti casi:

- in ambiti urbani storicizzati, o in adiacenza di edifici di valore storico o testimoniale, al fine di garantire un più armonico inserimento nel contesto di riferimento, l'altezza utile interna massima di ml 2,40 può essere ottenuta facendo ricorso alla realizzazione di intercapedini delimitate da solai strutturali: in tal caso il volume secondario ricostruito deve essere collocato in aderenza all'edificio principale, su fronti posteriori o laterali;
- nei tessuti produttivi saturi di cui all'art. 127 e nei tessuti produttivi consolidati di cui all'art. 128. In tali casi l'altezza interna netta (Hin) dei volumi secondari (VS) ricostruiti non può eccedere quella strettamente necessaria per comprovate esigenze produttive o per alloggiamento di apparecchiature tecnologiche.

5. Gli interventi urbanistico-edilizi sui volumi secondari (VS), ed in particolare quelli che comportino demolizione e ricostruzione, sono in ogni caso finalizzati:

- all'eliminazione di situazioni di degrado igienico, architettonico, ambientale, paesaggistico;
- al riordino insediativo delle aree interessate, anche mediante il contenimento della superficie coperta (Sc), l'incremento delle superfici permeabili di pertinenza (Spp), l'eliminazione di consistenze incongrue;
- al miglioramento estetico e funzionale dei manufatti, anche ai fini di un più armonico inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale di riferimento.

6. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 59 per gli interventi di trasformazione di volumi secondari (VS) che interessino lotti o aree di pertinenza di edifici e/o complessi edilizi costituenti invariants strutturali del territorio ai sensi del vigente Piano Strutturale (edifici di Classe 1-2-3-4-5-6, di cui al Titolo VII Capo II delle presenti norme).

7. Per i volumi secondari (VS) legittimati a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate dalla disciplina di cui all'art. 35. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

8. Le consistenze edilizie realizzate mediante gli interventi di ristrutturazione edilizia 'R4' o di demolizione e ricostruzione consentiti sulla base delle disposizioni di cui al precedente punto 2, assumono direttamente la classificazione di 'volumi secondari' (VS). Ad esse continuano pertanto ad applicarsi le disposizioni di cui al presente articolo.

9. Nei casi in cui - sulla base di documentazione comprovante prodotta dall'interessato - all'identificazione cartografica riferita a 'volumi secondari' (VS) corrispondano consistenze edilizie di carattere primario (unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, artigianale, etc.), su tali consistenze sono consentiti interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia 'R1', come definita dall'art. 26 delle presenti norme.

Previa verifica e valutazione da parte dei propri organismi tecnici e consultivi, l'Amm./ne Comunale inserisce le consistenze di cui trattasi in un repertorio degli edifici da riclassificare, determinandosi in merito in sede di aggiornamento quinquennale delle previsioni del Regolamento Urbanistico, ovvero adottando apposita variante allo strumento medesimo.

**Art. 122 - EDIFICI E MANUFATTI A TRASFORMABILITA' LIMITATA**

1. Sono identificate come 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) le consistenze incongrue la cui permanenza e/o il cui consolidamento confliggono con le finalità perseguite dal Regolamento Urbanistico nelle aree interessate, ed in particolare:

- i manufatti e le consistenze di vario genere che presentano caratteristiche costruttive precarie e/o facilmente reversibili (box metallici, tettoie in materiali leggeri, baracche in legno, serre, manufatti in materiali eterogenei, etc.), in genere suscettibili di utilizzo autonomo;
- le consistenze di varia origine, talora realizzate in assenza di titolo abilitativo - ivi compresi edifici che presentano caratteristiche costruttive di stabilità e durevolezza - che autonomamente o in concorrenza con altre costruzioni determinano assetti insediativi incompatibili, dal punto di vista urbanistico, paesaggistico e ambientale, con il contesto di riferimento.

Trattandosi di consistenze incongrue ricadenti in aree nelle quali si rendono necessari interventi di eliminazione del degrado e/o di riqualificazione ambientale e paesaggistica, gli edifici e manufatti di cui al presente articolo sono oggetto di limitazioni agli interventi urbanistico-edilizi di trasformazione e al mutamento della destinazione d'uso.

Gli 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. In ragione di quanto specificato al punto 1 sugli edifici e manufatti legittimi di cui al presente articolo possono essere eseguiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie, con la sola eccezione delle fattispecie di cui ai successivi punti 4 e 5. Non è consentito in nessun caso il mutamento della destinazione d'uso né la realizzazione di servizi igienici.

Tali limiti di intervento si applicano anche agli edifici e manufatti privi di classificazione di cui all'art. 105, punto 1, lett. a).

3. Per gli edifici o manufatti 'TL' legittimati a seguito di provvedimenti di sanatoria straordinaria le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate dalla disciplina di cui all'art. 35. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive

4. Ove gli edifici e manufatti legittimi di cui al presente articolo ricadano all'interno di 'Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi' (art. 3), ovvero di 'Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali' (art. 4), si applicano le diverse disposizioni eventualmente contenute nelle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme, anche ove eccedenti le disposizioni di cui al presente articolo. Ove le schede non contengano specifiche disposizioni si applicano le disposizioni di cui al presente articolo

5. Sono fatte salve le specifiche disposizioni e/o le deroghe esplicitamente previste dai rispettivi articoli per gli edifici e manufatti 'TL' ricadenti:

- nelle aree di recupero e/o restauro ambientale di cui all'art. 84;
- nelle aree agricole degradate di cui all'art. 85;
- nelle aree soggette agli usi specialistici di cui agli artt. 170, 171 e 172.

**TITOLO VIII****DISCIPLINA DELLE AREE URBANE**

|          |   |
|----------|---|
| art. 123 | Disciplina delle aree urbane / Contenuti e finalità |
|----------|---|

|          |   |
|----------|---|
|          | <b>Capo I - Tessuti insediativi prevalentemente residenziali</b>                      |
| art. 124 | Tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati  |
| art. 125 | Tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine |

|          |   |
|----------|---|
|          | <b>Capo II - Tessuti insediativi prevalentemente produttivi</b> |
| art. 126 | Tessuti produttivi di tipo promiscuo                            |
| art. 127 | Tessuti produttivi saturi                                       |
| art. 128 | Tessuti produttivi consolidati                                  |
| art. 129 | Insedimenti produttivi di grande dimensione                     |

|          |  |
|----------|--|
|          | <b>Capo III - Disciplina del verde privato e dei suoli prevalentemente inediticati</b> |
| art. 130 | Verde privato soggetto a tutela nelle aree urbane                                      |
| art. 131 | Verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane           |

**Art. 123 – DISCIPLINA DELLE AREE URBANE / CONTENUTI E FINALITA'**

1. Sono denominate "aree urbane" le parti di territorio in cui la continuità e la densità dell'edificazione, insieme alla presenza di spazi pubblici ed attrezzature collettive, configurano una modalità insediativa accentrata di tipo morfologico e qualitativo urbano riconosciuta dalla collettività locale. Corrispondono alla porzione di territorio interna al perimetro aggiornato dei centri abitati, inteso come delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi ai sensi delle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio.

Le aree urbane, individuate con apposito segno grafico nella tavola denominata "Inquadramento generale del territorio comunale" su base C.T.R. in scala 1: 2.000 e 1:10.000, comprendono:

- il capoluogo (compresi i quartieri di S. Giusto a Signano, Le Bagnese, Vingone, Casellina, Ponte a Greve)
- i centri abitati minori (Badia a Settimo, S. Colombano, Rinaldi, S. Vincenzo a Torri)
- i nuclei ed insediamenti collinari (Scandicci Alto, S. Martino alla Palma, Mosciano, S. Maria a Marciola)
- la città dell'industria e i piccoli nuclei abitati in essa ricompresi (Borgo ai Fossi, Piscetto, L'Olmo, Viottolone, Granatieri, Capannuccia);
- le porzioni di edificato urbano adiacenti ad insediamenti posti in territori comunali confinanti (Cerbaia, La Romola).

2. All'interno delle aree urbane, in ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale per ciascuna U.T.O.E., sono identificati i seguenti tessuti ed aree, individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 e disciplinate dalle norme di cui al presente Titolo:

a) Capo I - Tessuti insediativi prevalentemente residenziali:

- tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati (art. 124)
- tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine (art. 125)

b) Capo II - Tessuti insediativi prevalentemente produttivi:

- tessuti produttivi di tipo promiscuo (art. 126)
- tessuti produttivi saturi (art. 127)
- tessuti produttivi consolidati (art. 128)
- insediamenti produttivi di grande dimensione (art. 129)

c) Capo III - Tutela, uso e/o ridefinizione di aree private inedificate:

- verde privato soggetto a tutela nelle aree urbane (art. 130)
- verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane (art. 131)

3. Ricadono inoltre nelle aree urbane, costituendone parte integrante, le seguenti aree e/o infrastrutture, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000:

- aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90);
- linea della tramvia veloce e attrezzature connesse (art. 92);
- impianti per la distribuzione dei carburanti (art. 93);
- aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale (art. 94);
- impianto di compostaggio (art. 96);
- aree cimiteriali e relative fasce di rispetto (art. 97);
- aree ad edificazione speciale per standard (art. 98);
- aree per strutture private di interesse pubblico o collettivo (art. 99);
- percorsi ciclabili (art. 100);
- estensione della linea della tramvia veloce e attrezzature connesse (art. 176).



4. Ricadono o interessano altresì le aree urbane le seguenti aree:

- Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi (art. 3): TR 01b, TR 01c, TR 03d\*, TR 04a\*, TR 04b, TR 04c, TR 04d, TR 04e, TR 04f, TR 05a\*, TR 06c\*, TR 06d\*, TR 07a, TR 08a\*, TR 09a\*, TR 09c, TR 09i;
- Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali (art. 4): RQ 01a, RQ 01b\*, RQ 02a\*, RQ 02c, RQ 02d, RQ 02e, RQ 03b, RQ 04b, RQ 04c, RQ 04d, RQ 04e, RQ 05b, RQ 05c, RQ 05d, RQ 05e, RQ 05f, RQ 06b\*, RQ 06c, RQ 06d, RQ 07a, RQ 07b, RQ 07c, RQ 08a, RQ 08b (in parte), RQ 09d, RQ 09e, RQ 11a, RQ 13b;
- Aree CP / edificazione di completamento (art. 5): CP 01a, CP 01b, CP 03a, CP 03b, CP 04a\*, CP 04b, CP 06a\*, CP 06b, CP 07a\*, CP 12a.

5. Nelle aree urbane gli usi, le attività, le trasformazioni territoriali e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono orientati al conseguimento di elevati livelli di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità, al superamento dei fenomeni di degrado, al completamento, al riequilibrio e/o alla ridefinizione degli assetti insediativi e infrastrutturali.

Ai fini della tutela e valorizzazione degli insediamenti il Regolamento Urbanistico persegue il miglioramento dei livelli prestazionali e di qualità in termini di:

- dotazione di infrastrutture per la mobilità, parcheggi, verde urbano e di connettività urbana, percorsi pedonali e ciclabili, infrastrutture per il trasporto pubblico, arredo urbano;
- dotazione e diversificazione delle attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse collettivo;
- dotazione di esercizi commerciali (in particolare quelli di vicinato), attività terziarie, direzionali, turistico-ricettive;
- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico, salvaguardia della risorsa idrica;
- dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, per il riutilizzo delle acque reflue;
- dotazione di attrezzature per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- utilizzazione di materiali edilizi e requisiti delle costruzioni che assicurino la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il comfort igrometrico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente;
- eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche;
- qualità dell'architettura contemporanea, con particolare riferimento agli spazi ed alle opere pubbliche, anche mediante attivazione di strategie premiali finalizzate alla sostituzione dei tessuti edilizi di recente formazione ovvero alla loro riqualificazione e/o adeguamento agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
- riqualificazione morfologica e razionalizzazione dei tessuti produttivi.

Gli usi, le attività, le trasformazioni territoriali e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente garantiscono l'integrità fisica dei suoli e delle risorse naturali ed essenziali del territorio, nonché la tutela e/o la valorizzazione delle invarianti strutturali presenti. Le attività consentite, che non devono comunque comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti, perseguono il riequilibrio ambientale e paesaggistico (anche attraverso il contenimento o l'eliminazione dell'inquinamento acustico, luminoso o visuale) e, congiuntamente, la valorizzazione funzionale, sociale ed economica del territorio.

6. Le aree urbane sono qualificate e connotate dalla presenza delle seguenti invarianti strutturali, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 e disciplinate dal Titolo IV delle presenti norme:

- siti archeologici
- patrimonio edilizio presente al 1940
- tracciati viari fondativi
- strade vicinali
- tracce del sistema delle centuriazioni

- elementi ordinatori dello spazio pubblico
- manufatti antichi di ingegneria idraulica
- ambiti perifluviali
- aree sensibili
- pertinenze paesistiche
- parchi storici e giardini formali
- formazioni arboree decorative
- aree di protezione paesistica e/o storico ambientale
- ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale

7. Le porzioni delle aree urbane individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 sono altresì assoggettate alle seguenti discipline speciali, di cui al Titolo V delle presenti norme:

- itinerari di interesse storico-culturale
- ridefinizione architettonica dell'edificato nelle aree centrali in rapporto allo spazio pubblico
- riconversione funzionale e ridefinizione morfologica di tessuti produttivi promiscui
- riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo di tessuti produttivi

8. Ferme restando eventuali disposizioni di dettaglio contenute nella *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme, le attività e gli usi ammessi nelle aree urbane di cui al presente Titolo sono specificati negli articoli che disciplinano i singoli tessuti o aree.

Nelle parti individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 sono inoltre consentiti i seguenti usi specialistici, disciplinati dalle norme di cui al Titolo XI:

- edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva nelle aree urbane
- edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale
- aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto

Per l'installazione di impianti fotovoltaici a terra si rinvia alla disciplina di cui all'art. 169.

9. Fatte salve le disposizioni di cui ai Titoli III, IV, V e VI, sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, con le eventuali specificazioni, limitazioni e/o integrazioni definite negli articoli che disciplinano i singoli tessuti o aree.

10. Al fine di assicurare il rispetto della vigente normativa in materia di tutela della popolazione dall'inquinamento elettromagnetico, in ottemperanza a quanto disposto dagli artt. 102 e 103 delle presenti norme, la progettazione degli interventi urbanistico-edilizi deve tener conto degli eventuali corridoi infrastrutturali individuati per gli elettrodotti, nonché:

- in prossimità di linee elettriche esistenti, tali interventi devono in ogni caso garantire il rispetto dei valori limite e degli obiettivi di qualità fissati per il campo magnetico dalla normativa vigente, anche con il ricorso ad opere di mitigazione e contenimento dell'intensità del campo magnetico stesso;
- in prossimità di impianti e/o installazioni di radiocomunicazione (telefonia mobile e/o diffusione radiotelevisiva) esistenti, tali interventi sono subordinati alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai valori limite e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo elettromagnetico.

11. All'interno delle aree urbane di cui al presente Titolo - fatta eccezione per i nuclei collinari - è vietata la realizzazione di impianti alimentati a biomasse legnose, compresi quelli per il riscaldamento autonomo di civili abitazioni.

12. La disciplina di cui al presente Titolo è integrata da tutte le disposizioni riferite (esclusivamente o meno) alle aree urbane contenute nelle presenti Norme per l'Attuazione e nei relativi allegati, ed in particolare dalle disposizioni di cui ai seguenti Titoli e Allegati:

- Titolo III - Integrità fisica del territorio
- Titolo IV - Disciplina delle invarianti strutturali
- Titolo V - Discipline speciali
- Titolo VI - Infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale
- Titolo VII - Classificazione del patrimonio edilizio esistente
- Titolo XI - Aree per usi specialistici
- Titolo XII - Norme finali e transitorie
- Allegato 'B' - Aree TR, RQ e CP / Schede normative e di indirizzo progettuale
- Allegato 'D' - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

In caso di contrasto con le norme del presente Titolo si applicano le disposizioni più restrittive.

13. Le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione delle aree urbane dettate dal presente Titolo - ed in particolare la disciplina di tutela e valorizzazione dell'edificato storicizzato di cui all'art. 124 - sono integrate dalle disposizioni e prescrizioni di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. In caso di contrasto tali disposizioni e prescrizioni prevalgono sulle norme di cui al presente Titolo.

In caso di decadenza delle disposizioni e delle prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici contenute nel PIT / Piano Paesaggistico Regionale adottato con Deliberazione C.R.T. n. 32 del 16.06.2009 la "*Disciplina dei beni paesaggistici*" contenuta nell'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico assume valenza di indirizzo per gli interventi da realizzarsi nelle aree soggette a tutela paesaggistica, anche ai fini del rilascio dei relativi atti autorizzativi, fatte salve comunque eventuali diverse determinazioni delle autorità proposte.

## CAPO I - TESSUTI INSEDIATIVI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

### Art. 124 - TESSUTI STORICI ED EDIFICI SPARSI STORICIZZATI

1. Sono ricomprese sotto la denominazione di “tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati” le parti delle aree urbane (capoluogo, centri abitati minori, nuclei collinari etc.) in cui prevale una edificazione di epoca preindustriale (Catasto Generale Toscano) o comunque risalente ad epoca antecedente alla II Guerra Mondiale. Esprimono qualità storico-testimoniali, caratterizzate dalla coerenza generale dell'impianto insediativo nelle sue configurazioni principali relative al rapporto con la trama viaria e con lo spazio pubblico.

I ‘tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati’, individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000, comprendono in prevalenza edifici e complessi edilizi di interesse architettonico o storico-testimoniale, disciplinati dalle norme di cui al Titolo VII Capo II. Nelle aree centrali essi definiscono altresì spazi pubblici costituenti componente fondamentale ed identitaria degli insediamenti esistenti, nonché sede privilegiata delle relazioni sociali, culturali ed economiche della comunità locale. Gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono pertanto essenzialmente finalizzati alla conservazione e valorizzazione:

- degli elementi caratterizzanti gli assetti morfologici e tipologici del patrimonio edilizio esistente;
- della configurazione e degli elementi costitutivi e qualificanti dello spazio pubblico.

2. Ove compatibili con le norme di cui ai Titoli IV, V e VII, nei ‘tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati’ sono ammesse le seguenti destinazioni d’uso:

- residenza
- commercio al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato
- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili)
- ospitalità alberghiera (e relativi spazi di corredo), ospitalità extralberghiera
- attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo)
- attività private di servizio in genere, ivi comprese le attività artigianali di servizio alla residenza
- attività private di interesse collettivo o generale

Sono fatte salve le eventuali specificazioni, articolazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella “Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni” di cui all’Allegato ‘D’ alle presenti norme.

Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

3. Sono altresì consentiti:

- le attività pubbliche o di interesse pubblico
- gli usi specialistici indicati al successivo punto 4

4. In specifiche porzioni dei ‘tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati’ identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000, sono individuati e prescritti i seguenti usi specialistici:

- edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva nelle aree urbane, disciplinata dall’art. 163.

5. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII delle presenti norme sulla base della classificazione ad essi attribuita.

Gli interventi di trasformazione riferiti agli edifici appartenenti al patrimonio edilizio posteriore al 1940 (Titolo VII Capo III) eventualmente ricadenti all'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' garantiscono:

- il rispetto delle regole insediative consolidate nel contesto storicizzato di riferimento (allineamenti, profili, linee di gronda, scansioni dei prospetti sugli spazi pubblici, etc.);
- l'eliminazione degli elementi di incoerenza o disarmonia eventualmente presenti.

6. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo VII Capo II per le fattispecie in esso disciplinate, nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' sono altresì consentiti, nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto 8, i seguenti interventi:

- a) interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 121 e 122;
- b) realizzazione di volumi e/o manufatti accessori di pertinenza fuori terra (autorimesse, ripostigli esterni, locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone. Non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;
- c) realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;
- d) realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;
- e) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

Gli interventi di cui sopra devono garantire - per caratteri morfotopologici, tecniche costruttive e materiali usati - un corretto inserimento nel contesto storicizzato di riferimento. Per gli interventi di cui alle lett. c) e d) deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la sistemazione a verde della copertura, se preesistente.

I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

7. All'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati':

- non è consentita la realizzazione di impianti fotovoltaici a terra;
- la realizzazione di impianti e/o installazioni di radiocomunicazione è soggetta alle disposizioni di cui all'art. 103 delle presenti norme.

8. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dall'art. 11 delle presenti norme:

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

Inoltre, per ogni lotto urbanistico di riferimento:

- la superficie coperta (Sc) massima complessiva dei volumi e/o manufatti accessori, esistenti e di nuova realizzazione, non può superare il 50% della superficie coperta (Sc) dell'edificio principale di riferimento;
- il volume (V) massimo complessivo dei volumi e/o manufatti accessori, esistenti e di nuova realizzazione, non può superare il 20% del volume (V) legittimo dell'edificio principale di riferimento.

Per quanto riguarda le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale si rinvia a quanto disposto dall'art. 13 delle presenti norme, con particolare riferimento a quanto specificato al punto 2, lett. a), e), f) ed h).

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni di cui agli artt. 16 e 17 delle presenti norme.

9. In presenza di 'tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati' gli insiemi spaziali individuati negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 quali 'elementi ordinatori dello spazio pubblico' (art. 63) sono soggetti alle seguenti disposizioni:

- le insegne e le vetrine degli esercizi commerciali e degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili) devono contribuire alla valorizzazione del contesto urbano di riferimento, attraverso il ricorso a soluzioni equilibrate ed armoniche per dimensioni, materiali, colorazioni, tecniche di illuminazione e progetto grafico;
- l'illuminazione pubblica, l'arredo urbano, le installazioni pubblicitarie, gli spazi verdi, l'uso e la sistemazione del suolo pubblico sono oggetto di specifica pianificazione e progettazione da parte dell'Amm./ne Comunale, anche mediante predisposizione di appositi strumenti di settore.

Nelle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme sono contenute ulteriori indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico.

**Art. 125 - TESSUTI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI ED EDIFICI SPARSI DI RECENTE ORIGINE**

1. Sono ricomprese sotto la denominazione di “tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine” le parti degli insediamenti di formazione anche molto recente nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi consolidati che organizzano in varia forma i rapporti tra edilizia prevalentemente residenziale, sistema degli spazi pubblici, attrezzature e servizi, maglia viaria. Vi ricadono anche plessi insediativi ad impianto preordinato, indipendentemente dall'epoca di costruzione.

All'interno dei ‘tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine’, individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- alla riqualificazione degli assetti morfologici e tipologici del tessuto urbanistico-edilizio e degli spazi pubblici;
- all'adeguamento del patrimonio edilizio residenziale agli standard qualitativi e prestazionali contemporanei;
- a favorire, anche mediante appositi strumenti incentivanti, il ridisegno e/o la sostituzione dei tessuti edilizi postbellici di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.

2. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione dettati dal Titolo VII, e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui ai Titoli IV e V, nei ‘tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine’ sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- commercio al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita
- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili)
- ospitalità alberghiera (e relativi spazi di corredo), ospitalità extralberghiera
- attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo)
- attività private di servizio in genere, ivi comprese le attività artigianali di servizio alla residenza
- attività private di interesse collettivo o generale

Sono fatte salve le eventuali specificazioni, articolazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme. Tale disciplina stabilisce, con riferimento a ciascuno degli ambiti e zone speciali di programmazione commerciale dalla stessa individuate, la superficie di vendita (Sv) massima ammissibile per le medie strutture di vendita ricadenti nei tessuti ed edifici di cui al presente articolo. In caso di decadenza della *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”*, per avvenuto decorso dei termini stabiliti dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, si applicano le disposizioni di cui all'art. 15 dell'Allegato 'D' sopra richiamato.

Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle sopra elencate possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

3. Sono altresì consentiti:

- le attività pubbliche o di interesse pubblico
- gli usi specialistici indicati al successivo punto 4

4. I In specifiche porzioni dei ‘tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine’ identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000, sono individuati e prescritti i seguenti usi specialistici:

- edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva nelle aree urbane, disciplinata dall'art. 163
- edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale, disciplinati dall'art. 167

5. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII delle presenti norme sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle disposizioni dettate dai rispettivi articoli.

6. Nelle aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo sono altresì consentiti, nel rispetto dei parametri di cui al successivo punto 7, i seguenti interventi:

- a) interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 121 e 122;
- b) realizzazione di volumi e/o manufatti accessori di pertinenza fuori terra (autorimesse, ripostigli esterni, locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, a condizione che i nuovi manufatti abbiano altezza utile interna non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, e siano privi dei requisiti igienico-sanitari per la permanenza continuativa di persone. Non è consentita la realizzazione di intercapedini sotto la copertura;
- c) realizzazione di cantine e volumi tecnici interrati fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;
- d) realizzazione di autorimesse pertinenziali interrate, senza limiti di superficie (Snr), fuori della proiezione dell'edificio principale di riferimento;
- e) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, piscine e/o attrezzature sportive consimili ad uso privato, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Per gli interventi di cui alle lett. c) e d) deve essere garantito il ripristino degli impianti arborei esistenti e comunque la sistemazione a verde della copertura, se preesistente.

I relativi progetti prendono in considerazione l'intera area di pertinenza dell'edificio o complesso edilizio di riferimento e sono sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo, ovvero proposti o assentiti dal condominio, ove costituito.

Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

7. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti consolidati prevalentemente residenziali devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dall'art. 11 delle presenti norme:

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

Inoltre, per ogni lotto urbanistico di riferimento:

- la superficie coperta (Sc) massima complessiva dei volumi e/o manufatti accessori, esistenti e di nuova realizzazione, non può superare il 50% della superficie coperta (Sc) legittima dell'edificio principale di riferimento;
- il volume (V) massimo complessivo dei volumi e/o manufatti accessori, esistenti e di nuova realizzazione, non può superare il 20% del volume (V) legittimo dell'edificio principale di riferimento.

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni di cui agli artt. 16 e 17 delle presenti norme.

8. In specifiche porzioni dei tessuti consolidati prevalentemente residenziali ricadenti nel centro della città (aree circostanti e adiacenti alla Piazza Togliatti) può essere data applicazione alla disciplina speciale di ridefinizione architettonica dell'edificato di cui all'art. 86 delle presenti norme. Tali porzioni sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000.



9. Nelle 'schede di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'A' alle presenti norme sono contenute indicazioni di dettaglio per la caratterizzazione e/o riqualificazione dello spazio pubblico in aree urbane spesso connotate in prevalenza da tessuti consolidati prevalentemente residenziali, e che rivestono un ruolo strategico per il riordino e la ridefinizione in senso qualitativo degli assetti insediativi alla scala urbana o di quartiere. Tali aree comprendono talora gli insiemi spaziali individuati negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 quali 'elementi ordinatori dello spazio pubblico' (art. 63), costituenti invariante strutturale del territorio comunale.

## CAPO II - TESSUTI INSEDIATIVI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI

### Art. 126 - TESSUTI PRODUTTIVI DI TIPO PROMISCUO

1. Sono ricomprese sotto la denominazione di “tessuti produttivi di tipo promiscuo” le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo, in prevalenza realizzate nel corso degli anni '60 e '70 del XX secolo nella zona di Casellina, nelle quali alle tipologie edilizie destinate alla produzione (artigianale o industriale) fanno da complemento in misura significativa edifici per uffici e/o unità immobiliari ad uso residenziale, in genere utilizzate dalla famiglia del titolare dell'azienda insediata.

All'interno dei tessuti produttivi di tipo promiscuo di cui al presente articolo, individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante miglioramento dei valori estetici e dei livelli prestazionali dei singoli edifici e/o complessi edilizi, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea;
- a determinare una maggiore integrazione con i tessuti residenziali adiacenti o limitrofi, consentendo l'insediamento di attività complementari alla produzione compatibili con la residenza.

2. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione di cui al precedente punto 1 e delle prescrizioni dettate dal Titolo VII in funzione dalla classificazione attribuita ai singoli edifici - e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo IV, nonché le previsioni richiamate al successivo punto 8 - nei tessuti di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività industriali, attività artigianali (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo)
- laboratori e attività di ricerca (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo)
- attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo)
- commercio all'ingrosso
- commercio al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita
- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili)
- attività artigianali di servizio alla residenza
- attività private di interesse collettivo o generale
- attività pubbliche o di interesse pubblico

3. Ove non incompatibili con gli obiettivi di riqualificazione di cui al precedente punto 1 e fatte salve le previsioni richiamate al successivo punto 8, sono altresì ammesse le seguenti attività o destinazioni d'uso:

- deposito e/o stoccaggio di merci e materiali (all'aperto e/o al coperto), con i rispettivi uffici
- attività di magazzinaggio di merci e materiali (compresi servizi di supporto ai trasporti)
- residenze/laboratorio finalizzate alla ricerca e alla sperimentazione produttiva
- attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 7 della “Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni” di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme
- esposizione di merci e/o materiali (all'aperto e/o al coperto), senza commercializzazione dei prodotti esposti
- esposizione e commercializzazione di merci e/o materiali ingombranti (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi e attrezzature da giardino, etc.), con i rispettivi uffici, limitatamente alle attività esistenti alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006)

4. Sono fatte salve le eventuali specificazioni, articolazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella “Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni” di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme relativamente alle destinazioni d'uso e/o forme di utilizzazione previste dai precedenti punti 2 e 3. Tale disciplina stabilisce tra l'altro, con riferimento a ciascuno degli ambiti e zone speciali di programmazione commerciale dalla stessa individuate, la superficie di vendita (Sv) massima ammissibile per le medie strutture di vendita ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo. In caso di decadenza della “Disciplina

della distribuzione e localizzazione delle funzioni”, per avvenuto decorso dei termini stabiliti dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, si applicano le disposizioni di cui all’art. 15 dell’Allegato ‘D’ sopra richiamato.

Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate destinazioni d’uso o attività diverse da quelle elencate ai precedenti punti 2 e 3 possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie, fatta eccezione per edifici o unità immobiliari con destinazione d’uso residenziale, sui quali sono consentiti interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia ‘R2’, come definita dall’art. 26 delle presenti norme, a condizione che l’intervento non determini incremento del numero di unità immobiliari.

Per le attività di deposito, stoccaggio, magazzinaggio, commercio all’ingrosso e al dettaglio, nonché per le attività private di servizio in genere, il rilascio e/o l’efficacia del titolo abilitativo è condizionata all’esistenza di idonea viabilità di accesso al lotto.

La realizzazione di residenze/laboratorio finalizzate alla ricerca e alla sperimentazione produttiva è subordinata alla stipula di apposita convenzione a garanzia del mantenimento della destinazione d’uso.

E’ consentito il frazionamento delle porzioni degli edifici e/o complessi edilizi legittimamente adibite ad uso abitativo alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, anche al fine di costituire unità immobiliari autonome ad uso residenziale.

Nei limiti dei dimensionamenti consentiti possono essere ricavati locali per portierato e sorveglianza a servizio delle attività insediate, nella misura strettamente necessaria. Tali spazi non possono costituire unità immobiliari autonome.

L’eventuale localizzazione di industrie insalubri di 1° classe è condizionata all’adozione di efficaci misure di protezione dall’inquinamento per i residenti nelle vicinanze, secondo la migliore tecnologia disponibile.

5. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III, IV e VI delle presenti norme, e fatte salve le previsioni richiamate al successivo punto 8, sono ammessi, in aggiunta alle disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo VII Capo III in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi, gli interventi urbanistico-edilizi di seguito elencati. Per tali interventi è prescritto il rispetto delle condizioni e dei parametri di cui ai successivi punti 6 e 7:

- a) incremento del numero di unità immobiliari, nei limiti specificati al successivo punto 6;
- b) realizzazione di volumi e/o manufatti accessori di pertinenza fuori terra (locali di servizio, tettoie, volumi tecnici, autorimesse, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti. Il volume (V) massimo complessivo dei volumi e/o manufatti accessori di nuova realizzazione non può superare il 20% del volume (V) legittimo dell’edificio principale di riferimento;
- c) pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;
- d) realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato, senza limiti di superficie (Snr), anche fuori della proiezione dell’edificio e/o complesso edilizio;
- e) realizzazione di volumi tecnici interrati;
- f) interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o ‘edifici e manufatti a trasformabilità limitata’ (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 121 e 122;
- g) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

Per favorire la realizzazione di interventi comportanti la creazione di autorimesse pertinenziali interrato possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici, anche mediante riduzione del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione e/o costo di costruzione. L’entità, i requisiti e le casistiche per l’applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare.

6. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi di tipo promiscuo devono in ogni caso garantire il rispetto delle seguenti condizioni:

- a) gli interventi comportanti incremento del numero di unità immobiliari (punto 5, lett. a) non possono determinare la realizzazione di nuove unità immobiliari ad uso produttivo con superficie utile lorda (Sul) inferiore a mq 400.
- b) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale definite dall'art. 13 sono dovute:
  - in ragione della superficie utile lorda (Sul) ricostruita, negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti. In caso di parziale demolizione e ricostruzione dell'edificio o complesso edilizio, deve essere verificato per la porzione residua il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
  - in ragione della superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva, negli interventi di ristrutturazione edilizia o negli ampliamenti da realizzarsi mediante incremento volumetrico. Per la parte preesistente deve essere altresì verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
- c) il mutamento della destinazione d'uso con inserimento di esercizi commerciali al dettaglio, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, ovvero di attività private di servizio assimilate agli esercizi commerciali al dettaglio ai sensi dell'art. 7, punto 3, della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme, comporta il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione, determinate nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 14 delle presenti norme ed all'art. 13, punti 4 e 5, della citata *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"*.

7. Fatte salve le previsioni richiamate al successivo punto 8, gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi di tipo promiscuo devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dall'art. 11 delle presenti norme:

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

E' permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni di cui agli artt. 16 e 17 delle presenti norme.

8. In specifiche porzioni dei tessuti produttivi di tipo promiscuo, identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000, può essere data applicazione:

- alla disciplina speciale di riconversione funzionale e ridefinizione morfologica di cui all'art. 87;
- alla disciplina speciale di riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo di cui all'art. 88.

La disciplina speciale di cui all'art. 87 costituisce una modalità di intervento alternativa rispetto alle disposizioni dettate dal presente articolo e dalle norme di cui al Titolo VII, Capo III, in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi.

**Art. 127 - TESSUTI PRODUTTIVI SATURI**

1. Sono ricomprese sotto la denominazione di "tessuti produttivi saturi" le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo, costituiti in larga prevalenza da edifici destinati ad attività artigianali o industriali, nelle quali è riscontrabile un elevato grado di saturazione del rapporto tra volumi edificati, numero di attività produttive per lotto e spazi liberi pertinentziali, con evidenti effetti di sovraccarico urbanistico sugli spazi pubblici limitrofi.

Comprendono in genere edifici di scarsa qualità estetica e costruttiva, molto spesso inadeguati a rispondere dal punto di vista prestazionale alle esigenze di sviluppo e/o riorganizzazione delle attività produttive insediate.

All'interno dei tessuti produttivi saturi di cui al presente articolo, individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- al miglioramento estetico e prestazionale degli edifici per finalità di sviluppo e/o riorganizzazione aziendale;
- al miglioramento degli equilibri insediativi, anche mediante riduzione del rapporto di copertura ed incremento delle dotazioni di parcheggio ad uso privato e delle superfici permeabili di pertinenza;
- alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante il ridisegno e/o la sostituzione dell'edificato di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.

2. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione di cui al precedente punto 1 e delle prescrizioni dettate dal Titolo VII in funzione dalla classificazione attribuita ai singoli edifici - e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo IV, nonché le previsioni richiamate al successivo punto 8 - nei tessuti di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività industriali, attività artigianali (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo)
- laboratori e attività di ricerca, attività produttive particolari (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo)
- attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo)
- commercio all'ingrosso
- commercio al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita
- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili)
- attività private di interesse collettivo o generale
- attività pubbliche o di interesse pubblico

3. Ove non incompatibili con gli obiettivi di riqualificazione di cui al precedente punto 1 e fatte salve le previsioni richiamate al successivo punto 8, sono altresì ammesse le seguenti attività o destinazioni d'uso:

- deposito e/o stoccaggio di merci e materiali (all'aperto e/o al coperto), con i rispettivi uffici
- attività di magazzinaggio di merci e materiali (compresi servizi di supporto ai trasporti)
- attività artigianali di servizio alla residenza
- attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 7 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme
- esposizione di merci e/o materiali (all'aperto e/o al coperto), senza commercializzazione dei prodotti esposti
- esposizione e commercializzazione di merci e/o materiali ingombranti (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi e attrezzature da giardino, etc.), con i rispettivi uffici

4. Sono fatte salve le eventuali specificazioni, articolazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme relativamente alle destinazioni d'uso e/o forme di utilizzazione previste dai precedenti punti 2 e 3. Tale disciplina stabilisce tra l'altro, con riferimento a ciascuno degli ambiti e zone speciali di programmazione commerciale dalla stessa individuate, la superficie di vendita (Sv) massima ammissibile per le medie strutture di vendita ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo. In caso di decadenza della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", per avvenuto decorso dei termini stabiliti dalle vigenti

norme regionali in materia di governo del territorio, si applicano le disposizioni di cui all'art. 15 dell'Allegato 'D' sopra richiamato.

Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate destinazioni d'uso o attività diverse da quelle elencate ai precedenti punti 2 e 3 possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie, fatta eccezione per edifici o unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, sui quali sono consentiti interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia 'R2', come definita dall'art. 26 delle presenti norme, a condizione che l'intervento non determini incremento del numero di unità immobiliari.

Per le attività di deposito, stoccaggio, magazzinaggio, commercio all'ingrosso e al dettaglio, nonché per le attività private di servizio in genere, il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è condizionata all'esistenza di idonea viabilità di accesso al lotto.

Le eventuali porzioni degli edifici e/o complessi edilizi legittimamente adibite ad uso abitativo alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico possono essere oggetto di interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia 'R2', come definita dall'art. 26 delle presenti norme, a condizione che non siano costituite unità immobiliari autonome ad uso residenziale.

Nei limiti dei dimensionamenti consentiti possono essere ricavati locali per portierato e sorveglianza a servizio delle attività insediate, nella misura strettamente necessaria. Tali spazi non possono costituire unità immobiliari autonome.

L'eventuale localizzazione di industrie insalubri di 1° classe è condizionata all'adozione di efficaci misure di protezione dall'inquinamento per i residenti nelle vicinanze, secondo la migliore tecnologia disponibile.

5. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III, IV e VI delle presenti norme, e fatte salve le previsioni richiamate al successivo punto 8, sono ammessi, in aggiunta alle disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo VII Capo III in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi, gli interventi urbanistico-edilizi di seguito elencati. Per tali interventi è prescritto il rispetto delle condizioni e dei parametri di cui ai successivi punti 6 e 7:

- a) sfruttamento *una tantum* del 50% della eventuale capacità edificatoria attribuita dal previgente P.R.G.C. e non ancora utilizzata prima dell'entrata in vigore del primo Regolamento Urbanistico (28 marzo 2007), realizzabile mediante addizioni volumetriche e/o funzionali (preferibilmente in sopraelevazione), ovvero nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione parziale o totale riferito all'intero lotto urbanistico di riferimento;
- b) incremento *una tantum* nella misura del 3% della superficie utile lorda (Sul) legittima di ciascun edificio esistente o in corso di costruzione alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006) - escludendo dal calcolo della Sul legittima esistente i volumi secondari (VS) e i manufatti a trasformabilità limitata (TL) - realizzabile mediante addizione volumetrica e/o funzionale (preferibilmente in sopraelevazione) ovvero nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione riguardante l'intero edificio e la relativa area di pertinenza o l'intero lotto urbanistico di riferimento;
- c) incremento del numero di unità immobiliari, nei limiti specificati al successivo punto 6;
- d) incremento di volume (V) mediante sopraelevazione, per la realizzazione di magazzini a gestione automatizzata o per altre esigenze funzionali, senza incremento di superficie utile lorda (Sul);
- e) incremento di volume (V) per la realizzazione di volumi e/o manufatti accessori di pertinenza fuori terra (locali di servizio, tettoie, autorimesse, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, nel rispetto dei limiti dimensionali di cui alle lettere a) e b);
- f) pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;
- g) realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato, senza limiti di superficie (Snr), anche fuori della proiezione dell'edificio e/o complesso edilizio;
- h) realizzazione di parcheggi pertinenziali sulle coperture degli edifici;
- i) realizzazione di volumi tecnici fuori terra o interrati;
- j) interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 121 e 122;

- k) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinentziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

Per favorire la realizzazione di interventi comportanti la creazione di autorimesse pertinenziali interrato o di parcheggi sulle coperture possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici, anche mediante riduzione del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione e/o costo di costruzione. L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare.

6. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi saturi devono in ogni caso garantire il rispetto delle seguenti condizioni:

- a) gli interventi di cui alle lettere a) e b) del precedente punto 5 sono tra loro cumulabili ed i relativi progetti devono essere sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo;
- b) gli interventi comportanti incremento del numero di unità immobiliari (punto 5, lett. c) non possono determinare la realizzazione di nuove unità immobiliari ad uso produttivo con superficie utile lorda (Sul) inferiore a mq 250.
- c) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale definite dall'art. 13 sono dovute:
  - in ragione della superficie utile lorda (Sul) ricostruita, negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti. In caso di parziale demolizione e ricostruzione dell'edificio o complesso edilizio, deve essere verificato per la porzione residua il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
  - in ragione della superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva, negli interventi di ristrutturazione edilizia o negli ampliamenti da realizzarsi mediante incremento volumetrico. Per la parte preesistente deve essere altresì verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
- d) il mutamento della destinazione d'uso con inserimento di esercizi commerciali al dettaglio, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, ovvero di attività private di servizio assimilate agli esercizi commerciali al dettaglio ai sensi dell'art. 7, punto 3, della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme, comporta il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione, determinate nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 14 delle presenti norme (con le eccezioni ivi specificate al punto 2) ed all'art. 13, punti 4 e 5, della citata *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"*.

7. Fatte salve le previsioni richiamate al successivo punto 8, gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi saturi devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dall'art. 11 delle presenti norme:

- Rapporto di copertura: Rc max 50%
- Altezza massima: Hmax ml 13,00
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%

E' permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni di cui agli artt. 16 e 17 delle presenti norme.

Non rientrano nel calcolo del rapporto di copertura (Rc) le rampe carrabili necessarie per accedere ad eventuali parcheggi pertinenziali collocati sulle coperture degli edifici o comunque collocati su solai posti a quota sopraelevata rispetto al piano di campagna. Tali rampe non rilevano ai fini delle distanze dei fabbricati dai confini di cui all'art. 17

8. In specifiche porzioni dei tessuti produttivi saturi, identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000, può essere data applicazione:

- alla disciplina speciale di riconversione funzionale e ridefinizione morfologica di cui all'art. 87;
- alla disciplina speciale di riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo di cui all'art. 88.

La disciplina speciale di cui all'art. 87 costituisce una modalità di intervento alternativa rispetto alle disposizioni dettate dal presente articolo e dalle norme di cui al Titolo VII Capo III in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi.



**Art. 128 - TESSUTI PRODUTTIVI CONSOLIDATI**

1. Sono ricomprese sotto la denominazione di “tessuti produttivi consolidati” le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo, costituiti in larga prevalenza da edifici destinati ad attività artigianali o industriali, nelle quali è riscontrabile un sostanziale equilibrio tra volumi edificati, numero di attività produttive per lotto e spazi liberi pertinentziali, senza evidenti effetti di sovraccarico urbanistico sugli spazi pubblici limitrofi. Comprendono in genere edifici di scarsa qualità estetica e costruttiva, talora inadeguati a rispondere dal punto di vista prestazionale alle esigenze di sviluppo e/o riorganizzazione delle attività produttive insediate.

All'interno dei tessuti produttivi consolidati di cui al presente articolo, individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- al miglioramento estetico e prestazionale degli edifici per finalità di sviluppo e/o riorganizzazione aziendale;
- al mantenimento e/o miglioramento degli equilibri insediativi, anche mediante incremento delle dotazioni di parcheggio ad uso privato e delle superfici permeabili di pertinenza;
- alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante il ridisegno e/o la sostituzione dell'edificato di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.

2. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione di cui al precedente punto 1 e delle prescrizioni dettate dal Titolo VII in funzione dalla classificazione attribuita ai singoli edifici - e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo IV, nonché le previsioni richiamate al successivo punto 8 - nei tessuti di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività industriali, attività artigianali (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo)
- deposito e/o stoccaggio di merci e materiali (all'aperto e/o al coperto), con i rispettivi uffici
- attività di magazzinaggio di merci e materiali (compresi servizi di supporto ai trasporti)
- attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo)
- laboratori e attività di ricerca, attività produttive particolari (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo)
- commercio all'ingrosso
- commercio al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita
- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili)
- attività private di interesse collettivo o generale
- attività pubbliche o di interesse pubblico

3. Ove non incompatibili con gli obiettivi di riqualificazione di cui al precedente punto 1 e fatte salve le previsioni richiamate al successivo punto 8, sono altresì ammesse le seguenti attività o destinazioni d'uso:

- attività artigianali di servizio alla residenza
- attività private di servizio in genere, come definite dall'art. 7 della *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme
- esposizione di merci e/o materiali (all'aperto e/o al coperto), senza commercializzazione dei prodotti esposti
- esposizione e commercializzazione di merci e/o materiali ingombranti (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi e attrezzature da giardino, etc.), con i rispettivi uffici

4. Sono fatte salve le eventuali specificazioni, articolazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme relativamente alle destinazioni d'uso e/o forme di utilizzazione previste dai precedenti punti 2 e 3. Tale disciplina stabilisce tra l'altro, con riferimento a ciascuno degli ambiti e zone speciali di programmazione commerciale dalla stessa individuate, la superficie di vendita (Sv) massima ammissibile per le medie strutture di vendita ricadenti nei tessuti di cui al presente articolo. In caso di decadenza della *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”*, per avvenuto decorso dei termini stabiliti dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, si applicano le disposizioni di cui all'art. 15 dell'Allegato 'D' sopra richiamato.

Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate destinazioni d'uso o attività diverse da quelle elencate ai precedenti punti 2 e 3 possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie, fatta eccezione per edifici o unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, sui quali sono consentiti interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia 'R2', come definita dall'art. 26 delle presenti norme, a condizione che l'intervento non determini incremento del numero di unità immobiliari.

Per le attività di deposito, stoccaggio, magazzinaggio, commercio all'ingrosso e al dettaglio, nonché per le attività private di servizio in genere, il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è condizionata all'esistenza di idonea viabilità di accesso al lotto.

Le eventuali porzioni degli edifici e/o complessi edilizi legittimamente adibite ad uso abitativo alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico possono essere oggetto di interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia 'R2', come definita dall'art. 26 delle presenti norme, a condizione che non siano costituite unità immobiliari autonome ad uso residenziale.

Nei limiti dei dimensionamenti consentiti possono essere ricavati locali per portierato e sorveglianza a servizio delle attività insediate, nella misura strettamente necessaria. Tali spazi non possono costituire unità immobiliari autonome.

L'eventuale localizzazione di industrie insalubri di 1° classe è condizionata all'adozione di efficaci misure di protezione dall'inquinamento per i residenti nelle vicinanze, secondo la migliore tecnologia disponibile.

5. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III, IV e VI delle presenti norme, e fatte salve le previsioni richiamate al successivo punto 8, sono ammessi, in aggiunta alle disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo VII Capo III in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi, gli interventi urbanistico-edilizi di seguito elencati. Per tali interventi è prescritto il rispetto delle condizioni e dei parametri di cui ai successivi punti 6 e 7:

- a) sfruttamento *una tantum* della eventuale capacità edificatoria attribuita dal previgente P.R.G.C. e non ancora utilizzata prima dell'entrata in vigore del primo Regolamento Urbanistico (28 marzo 2007), realizzabile mediante nuovi corpi di fabbrica, addizioni volumetriche e/o funzionali (preferibilmente in sopraelevazione), ovvero nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione parziale o totale riferito all'intero lotto urbanistico di riferimento. Lo sfruttamento della capacità edificatoria di cui trattasi - nella misura prevista dal previgente P.R.G.C. per la zona omogenea 'D' - è ammesso anche su lotti edificati precedentemente ricadenti in zona omogenea 'F2' (attrezzature, impianti e servizi tecnologici dell'ENEL), nonché su eventuali lotti urbanistici ineditati, a condizione - in quest'ultimo caso - che il 20% della superficie di tali lotti venga destinata alla contestuale realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- b) incremento *una tantum* nella misura del 5% della superficie utile lorda (Sul) legittima di ciascun edificio esistente o in corso di costruzione alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006) - escludendo dal calcolo della Sul legittima esistente i volumi secondari (VS) e i manufatti a trasformabilità limitata (TL) - realizzabile mediante addizione volumetrica e/o funzionale (preferibilmente in sopraelevazione) ovvero nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione riguardante l'intero edificio e la relativa area di pertinenza o l'intero lotto urbanistico di riferimento;
- c) incremento del numero di unità immobiliari, nei limiti specificati al successivo punto 6;
- d) incremento di volume (V) mediante sopraelevazione, per la realizzazione di magazzini a gestione automatizzata o per altre esigenze funzionali, senza incremento di superficie utile lorda (Sul);
- e) incremento di volume (V) per la realizzazione di volumi e/o manufatti accessori di pertinenza fuori terra (locali di servizio, tettoie, autorimesse, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, nel rispetto dei limiti dimensionali di cui alle lettere a) e b);
- f) pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;
- g) realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato, senza limiti di superficie (Snr), anche fuori della proiezione dell'edificio e/o complesso edilizio;
- h) realizzazione di parcheggi pertinenziali sulle coperture degli edifici;
- i) realizzazione di volumi tecnici fuori terra o interrati;
- j) interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 121 e 122;

- k) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinentziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

Per favorire la realizzazione di interventi comportanti la creazione di autorimesse pertinenziali interrato o di parcheggi sulle coperture possono essere disposti dal Consiglio Comunale appositi incentivi economici, anche mediante riduzione del contributo dovuto per oneri di urbanizzazione e/o costo di costruzione. L'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare.

6. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi consolidati devono in ogni caso garantire il rispetto delle seguenti condizioni:

- a) gli interventi di cui alle lettere a) e b) del precedente punto 5 sono tra loro cumulabili ed i relativi progetti devono essere sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo;
- b) gli interventi comportanti incremento del numero di unità immobiliari (punto 5, lett. c) non possono determinare la realizzazione di nuove unità immobiliari ad uso produttivo con superficie utile lorda (Sul) inferiore a mq 400;
- c) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale definite dall'art. 13 sono dovute:
  - in ragione della superficie utile lorda (Sul) ricostruita, negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti. In caso di parziale demolizione e ricostruzione dell'edificio o complesso edilizio, deve essere verificato per la porzione residua il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
  - in ragione della superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva, negli interventi di ristrutturazione edilizia o negli ampliamenti da realizzarsi mediante incremento volumetrico. Per la parte preesistente deve essere altresì verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
- d) il mutamento della destinazione d'uso con inserimento di esercizi commerciali al dettaglio, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, ovvero di attività private di servizio assimilate agli esercizi commerciali al dettaglio ai sensi dell'art. 7, punto 3, della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme, comporta il reperimento delle dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione, determinate nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 14 delle presenti norme (con le eccezioni ivi specificate al punto 2) ed all'art. 13, punti 4 e 5, della citata *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"*.

7. Fatte salve le previsioni richiamate al successivo punto 8, gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno dei tessuti produttivi consolidati devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dall'art. 11 delle presenti norme:

- Rapporto di copertura: Rc max 50%
- Altezza massima: Hmax ml 13,00
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%

E' permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni di cui agli artt. 16 e 17 delle presenti norme.

Non rientrano nel calcolo del rapporto di copertura (Rc) le rampe carrabili necessarie per accedere ad eventuali parcheggi pertinenziali collocati sulle coperture degli edifici o comunque collocati su solai posti a quota sopraelevata rispetto al piano di campagna. Tali rampe non rilevano ai fini delle distanze dei fabbric

8. In specifiche porzioni dei tessuti produttivi consolidati, identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000, può essere data applicazione:

- alla disciplina speciale di riconversione funzionale e ridefinizione morfologica di cui all'art. 87;
- alla disciplina speciale di riqualificazione morfologica e riequilibrio insediativo di cui all'art. 88.

La disciplina speciale di cui all'art. 87 costituisce una modalità di intervento alternativa rispetto alle disposizioni dettate dal presente articolo e dalle norme di cui al Titolo VII, Capo III, in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi.

**Art. 129 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI GRANDE DIMENSIONE**

1. Sono ricomprese sotto la denominazione di "insediamenti produttivi di grande dimensione" le parti dei tessuti insediativi a carattere produttivo corrispondenti agli stabilimenti di aziende di grandi o medio/grandi dimensioni (spesso con ampio corredo di spazi e/o strutture destinate ad attività terziarie/direzionali), nelle quali si riscontra un sostanziale equilibrio tra volumi edificati, numero di attività produttive per lotto e spazi liberi pertinenziali, senza evidenti effetti di sovraccarico urbanistico sugli spazi pubblici limitrofi. Comprendono edifici e aree di pertinenza spesso suscettibili di migliorie estetiche e/o funzionali al fine di rispondere in modo più efficace alle esigenze di sviluppo e/o riorganizzazione delle attività produttive insediate.

All'interno degli insediamenti produttivi di grande dimensione di cui al presente articolo, individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000, gli interventi disciplinati dal Regolamento Urbanistico sono essenzialmente finalizzati:

- al miglioramento estetico e prestazionale degli edifici per finalità di sviluppo e/o riorganizzazione aziendale;
- al mantenimento della destinazione produttiva (in via esclusiva o comunque prevalente), favorendo la permanenza o l'insediamento di aziende di medie o grandi dimensioni;
- al mantenimento e/o miglioramento degli equilibri insediativi, anche mediante incremento delle dotazioni di parcheggio ad uso privato e delle superfici permeabili di pertinenza;
- alla riqualificazione degli assetti insediativi e degli spazi pubblici, anche mediante il ridisegno e/o la sostituzione dell'edificato di scarsa qualità estetica e costruttiva, privilegiando i linguaggi dell'architettura contemporanea.

2. Nel rispetto degli obiettivi di riqualificazione di cui al precedente punto 1 e delle prescrizioni dettate dal Titolo VII in funzione dalla classificazione attribuita ai singoli edifici - e ferme restando le disposizioni di tutela e valorizzazione dettate dalle norme di cui al Titolo IV - negli insediamenti produttivi di cui al presente articolo sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività industriali, attività artigianali (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo)
- deposito e/o stoccaggio di merci e materiali (all'aperto e/o al coperto), con i rispettivi uffici
- attività di magazzinaggio di merci e materiali (compresi servizi di supporto ai trasporti)
- attività direzionali e terziarie (e relativi spazi di corredo)
- laboratori e attività di ricerca, attività produttive particolari (con i rispettivi uffici e/o spazi di corredo)
- attività pubbliche o di interesse pubblico

3. Sono fatte salve le eventuali specificazioni, articolazioni, limitazioni e/o disposizioni contenute nella *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme relativamente alle destinazioni d'uso e/o forme di utilizzazione previste dal precedente punto 2.

Gli edifici e/o manufatti nei quali alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico risultino legittimamente insediate attività diverse da quelle elencate al precedente punto 2 possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

Nei limiti dei dimensionamenti consentiti possono essere ricavati locali per portierato e sorveglianza a servizio delle attività insediate, nella misura strettamente necessaria. Tali spazi non possono costituire unità immobiliari autonome.

L'eventuale localizzazione di industrie insalubri di 1° classe è condizionata all'adozione di efficaci misure di protezione dall'inquinamento per i residenti nelle vicinanze, secondo la migliore tecnologia disponibile.

4. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III, IV e VI delle presenti norme, sono ammessi, in aggiunta alle disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo VII Capo III in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici e/o complessi edilizi, gli interventi urbanistico-edilizi di seguito elencati. Per tali interventi è prescritto il rispetto delle condizioni e dei parametri di cui ai successivi punti 5 e 6:

- a) sfruttamento *una tantum* della eventuale capacità edificatoria attribuita dal previgente P.R.G.C. e non ancora utilizzata prima dell'entrata in vigore del primo Regolamento Urbanistico (28 marzo 2007), realizzabile mediante nuove costruzioni, addizioni volumetriche e/o funzionali in aderenza o sopraelevazione, ovvero nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione parziale o totale riferito all'intero lotto urbanistico di riferimento;
- b) incremento *una tantum* nella misura del 2% della superficie utile lorda (Sul) legittima di ciascun edificio esistente alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006) - escludendo dal calcolo della Sul legittima esistente i volumi secondari (VS) e i manufatti a trasformabilità limitata (TL) - realizzabile mediante addizione volumetrica e/o funzionale (preferibilmente in sopraelevazione) ovvero nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione riguardante l'intero edificio e la relativa area di pertinenza o l'intero lotto urbanistico di riferimento;
- c) incremento del numero di unità immobiliari, nei limiti specificati al successivo punto 5;
- d) incremento di volume (V) mediante sopraelevazione, per la realizzazione di magazzini a gestione automatizzata o per altre esigenze funzionali, senza incremento di superficie utile lorda (Sul);
- e) incremento di volume (V) per la realizzazione di volumi e/o manufatti accessori di pertinenza fuori terra (locali di servizio, tettoie, autorimesse, etc.), anche in aggiunta alle consistenze legittime esistenti, nel rispetto dei limiti dimensionali di cui alle lettere a) e b);
- f) pareti ventilate, strutture esterne di rivestimento, ed altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica;
- g) realizzazione di autorimesse pertinenziali interrato, senza limiti di superficie (Snr), anche fuori della proiezione dell'edificio e/o complesso edilizio;
- h) realizzazione di parcheggi pertinenziali sulle coperture degli edifici;
- i) realizzazione di volumi tecnici fuori terra o interrati;
- j) interventi urbanistico-edilizi su consistenze legittime esistenti - volumi secondari (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) - nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 121 e 122;
- k) sistemazioni a verde, parcheggi pertinenziali a raso, pavimentazioni, cancelli, recinzioni, arredi fissi in genere.

Gli interventi di cui sopra sono attuati con criteri e tecniche costruttive che garantiscono un corretto inserimento nel contesto di riferimento e contribuiscono alla riqualificazione estetico-funzionale delle aree pertinenziali interessate, anche ai fini della valorizzazione dello spazio pubblico. Ove la superficie permeabile di pertinenza (Spp) legittimamente esistente sia inferiore al 25% tali interventi non devono determinare riduzione della Spp medesima.

Gli interventi comportanti incremento del numero di unità immobiliari, di cui alla lett. c) sono subordinati ad un preventivo atto di assenso da parte della Giunta Comunale ed alla produzione di idonee garanzie ai fini del mantenimento e/o dell'incremento dei livelli occupazionali.

5. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno degli insediamenti produttivi di grande dimensione devono in ogni caso garantire il rispetto delle seguenti condizioni:

- a) gli interventi di cui alle lettere a) e b) del precedente punto 4 sono tra loro cumulabili ed i relativi progetti devono essere sottoscritti da tutti i soggetti aventi titolo;
- b) gli interventi comportanti incremento del numero di unità immobiliari (punto 4, lett. c) possono comportare la creazione di un massimo di n° 5 unità immobiliari per ogni lotto urbanistico di riferimento;
- c) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale definite dall'art. 13 sono dovute:
  - in ragione della superficie utile lorda (Sul) ricostruita, negli interventi comportanti demolizione e ricostruzione (parziale o totale) delle consistenze edilizie esistenti. In caso di parziale demolizione e ricostruzione dell'edificio o complesso edilizio, deve essere verificato per la porzione residua il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
  - in ragione della superficie utile lorda (Sul) aggiuntiva, negli interventi di ristrutturazione edilizia o negli ampliamenti da realizzarsi mediante incremento volumetrico. Per la parte preesistente deve essere altresì verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;
  - in ragione della superficie utile lorda (Sul) delle unità immobiliari derivate, negli interventi

comportanti frazionamento immobiliare. Sulle unità immobiliari residue deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario;

- in ragione della superficie utile lorda (Sul) interessata, negli interventi comportanti mutamento della destinazione d'uso. Sulla porzione residua deve essere verificato il rispetto delle dotazioni di parcheggio ad uso privato dovute alla data di rilascio del titolo abilitativo originario.

6. Gli interventi urbanistico-edilizi consentiti all'interno degli insediamenti produttivi di grande dimensione devono in ogni caso garantire il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dall'art. 11 delle presenti norme:

- Rapporto di copertura: Rc max 50%
- Altezza massima: Hmax ml 10,00
- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%

E' permessa un'altezza maggiore di quella sopra indicata:

- per edifici o porzioni di essi destinati ad attività terziarie/direzionali, fino ad un'altezza massima (Hmax) di ml 13,00;
- per attrezzature tecnologiche, magazzini a gestione automatizzata, e per gli altri speciali impianti necessari alle attività produttive.

Per quanto riguarda le distanze minime tra fabbricati e le distanze minime dai confini, si rinvia alle disposizioni di cui agli artt. 16 e 17 delle presenti norme.

Non rientrano nel calcolo del rapporto di copertura (Rc) le rampe carrabili necessarie per accedere ad eventuali parcheggi pertinenziali collocati sulle coperture degli edifici o comunque collocati su solai posti a quota sopraelevata rispetto al piano di campagna. Tali rampe non rilevano ai fini delle distanze dei fabbricati dai confini di cui all'art. 17.

### **CAPO III – DISCIPLINA DEL VERDE PRIVATO E DEI SUOLI PREVALENTEMENTE INEDIFICATI**

#### **ART. 130 - VERDE PRIVATO SOGGETTO A TUTELA NELLE AREE URBANE**

1. Sono ricomprese sotto la denominazione di “verde privato soggetto a tutela” le aree prevalentemente inedificate, comprendenti o afferenti ad edifici o complessi edilizi di particolare pregio - appartenenti al patrimonio edilizio storizzato ricadente nelle aree urbane, costituente invariante strutturale del territorio - le cui sistemazioni, arredi, percorsi e formazioni arboree sono frutto di un progetto organico ad elevato grado di formalizzazione, o che comunque costituiscono capisaldi di valore storico e/o testimoniale degli assetti insediativi originari del territorio. Tali aree sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Il verde privato soggetto a tutela costituisce l'insieme delle seguenti invarianti strutturali del territorio, identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000:

- pertinenze paesistiche (art. 68);
- parchi storici e giardini formali (art. 69);
- formazioni arboree decorative (art. 72).

3. Nelle aree individuate come verde privato soggetto a tutela si applicano, oltre alle norme del Titolo IV richiamate al precedente punto 2, le disposizioni di cui al Titolo VII, Capo II, in funzione della classificazione attribuita all'edificio o complesso edilizio di riferimento.

Per gli eventuali ‘volumi secondari’ (VS) e/o ‘edifici e manufatti a trasformabilità limitata’ (TL) ricadenti nelle presenti aree si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 121 e 122.

4. Negli edifici ricadenti nelle aree di cui al presente articolo, fermo restando il rispetto delle disposizioni richiamate ai precedenti punti 2 e 3, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- ospitalità alberghiera (e relativi spazi di corredo)
- ospitalità extralberghiera
- attività direzionali e terziarie
- attività private per la formazione e/o per servizi a carattere socio-sanitario, educativo, culturale, espositivo o congressuale
- attività pubbliche, attività private di interesse pubblico o collettivo (senza fini di lucro)

Gli edifici e/o manufatti legittimi che alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico risultino in contrasto con le destinazioni d'uso di cui sopra possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.



**Art. 131 - VERDE E SPAZI PREVALENTEMENTE NON EDIFICATI AD USO PRIVATO NELLE AREE URBANE**

1. Sono denominate “verde e spazi prevalentemente non edificati ad uso privato nelle aree urbane” le parti totalmente o prevalentemente inedificate degli insediamenti - in genere adibite ad usi privati di varia natura (talora complementari ad attività insediate contigue) o ad usi agricoli a carattere residuale - nelle quali non risulta completamente definito il rapporto di complementarità ambientale e funzionale con i tessuti edificati contermini. Comprendono parti in cui si registrano talora usi incongrui e/o situazioni di degrado localizzato.

Le aree di cui al presente articolo sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000..

2. Il Regolamento Urbanistico orienta l'assetto delle aree di cui trattasi verso ordinamenti morfologici coerenti e riconoscibili che ne rafforzino il ruolo di complementarità ambientale e funzionale agli insediamenti urbani.

Nelle aree di cui trattasi ogni attività, uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di invarianza eventualmente presenti, deve favorire per quanto possibile il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- configurazione degli spazi non edificati in coerenza con gli assetti insediativi consolidati delle aree urbane e con gli elementi caratterizzanti della trama fondiaria;
- conservazione, recupero e/o integrazione degli impianti arborei e arbustivi, anche al fine di arricchire la dotazione di verde urbano;
- mantenimento dell'assetto morfologico esistente e conservazione della copertura vegetale dei suoli, ove presente;
- riqualificazione ambientale, funzionale e paesaggistica delle parti in condizioni di degrado.

3. Fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme di cui ai Titoli III, IV, V e VI, e ferme restando le eventuali disposizioni dettate dalla “*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*” di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme, nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammesse le seguenti forme di utilizzazione:

- verde privato (sistemazioni a verde di carattere estensivo, giardini, orti, etc.)
- attività ricreative all'aperto;
- spazi di parcheggio ad uso privato con fondo permeabile.

E' altresì consentito il mantenimento delle attività agricole, aziendali o amatoriali, in essere alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 175.

Negli spazi privati di cui al presente articolo, ove ricadenti all'interno di isolati urbani in aree costituite esclusivamente o prevalentemente da tessuti residenziali a media o alta densità insediativa, è consentita la realizzazione di autorimesse interrato ad uso privato. Per tali interventi è prescritto il rispetto dei seguenti parametri, come definiti dall'art. 11 delle presenti norme:

- Rapporto di occupazione del sottosuolo: Ros max 75%
- Superficie permeabile di pertinenza: Spp min 25%

La superficie complessiva del piano interrato non può comunque superare i mq 4.000 per ogni isolato.

In specifiche aree individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000, sono inoltre ammessi i seguenti usi specialistici:

- aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto (art. 170)

4. Nelle aree di cui trattasi non è consentita la realizzazione di nuovi edifici e manufatti di qualsivoglia tipologia, fatta eccezione per le autorimesse interrate di cui al precedente punto 3, per installazioni finalizzate alla produzione di energia da fonti rinnovabili eseguite nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 169 e non comportanti creazione di superficie coperta (Sc), per le piscine ad uso privato (ivi comprese quelle condominiali o ad uso comune), nonché per gli interventi ammessi dall'art. 170.

Per i 'volumi secondari' (VS) e gli 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) legittimi esistenti si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 121 e 122.

E' consentita la realizzazione di recinzioni e sistemazioni a verde (compresi spazi pavimentati, nella misura strettamente necessaria per le forme di utilizzazione consentite) a condizione che l'intervento contribuisca al raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente punto 2. A tal fine il progetto è corredato da uno studio di inserimento paesaggistico esteso all'intera area disciplinata dal presente articolo.

**TITOLO IX****DISCIPLINA DELLE AREE DI INFLUENZA URBANA**

|          |  |
|----------|--|
| art. 132 | Disciplina delle aree di influenza urbana / Contenuti e finalità |
|----------|--|

|          | <b>Capo I - Tutela, uso e/o ridefinizione di aree periurbane o residuali</b>             |
|----------|--|
| art. 133 | Verde privato soggetto a tutela nelle aree di influenza urbana                           |
| art. 134 | Verde e altri spazi privati prevalentemente non edificati integrativi degli insediamenti |
| art. 135 | Aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica                                |

|          | <b>Capo II - Uso e/o riqualificazione di aree prevalentemente ad uso agricolo</b> |
|----------|---|
| art. 136 | Aree ad uso agricolo di rispetto di tessuti storici                               |
| art. 137 | Aree di margine e/o intercluse prevalentemente ad uso agricolo                    |

**Art. 132 – DISCIPLINA DELLE AREE DI INFLUENZA URBANA / CONTENUTI E FINALITÀ**

1. Sono denominate “aree di influenza urbana” le porzioni di territorio extraurbano interposte tra le aree urbane di cui al Titolo VIII e il territorio rurale di cui al Titolo X, in prevalenza prive di ordinamenti morfologici coerenti e consolidati e talora caratterizzate da usi incongrui o da situazioni di degrado. Costituiscono ambiti di rilevanza strategica per la ridefinizione degli assetti insediativi ed ambientali, nonché per il riequilibrio dei rapporti paesaggistici e funzionali tra insediamenti urbani e territorio rurale.

Le aree di influenza urbana sono individuate con apposito segno grafico nella tavola denominata “*Inquadramento generale del territorio comunale*” su base C.T.R. in scala 1: 2.000 e 1:10.000.

2. All'interno delle aree di influenza urbana, in ragione delle diversità insediative, paesaggistiche e funzionali, nonché sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano Strutturale per ciascuna U.T.O.E., sono identificate le seguenti aree, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 e disciplinate dalle norme di cui al presente Titolo:

a) Capo I - Tutela, uso e/o ridefinizione di aree periurbane o residuali:

- verde privato soggetto a tutela nelle aree di influenza urbana (art. 133)
- verde e altri spazi privati prevalentemente non edificati integrativi degli insediamenti (art. 134)
- aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica (art. 135)

b) Capo II - Uso e/o riqualificazione di aree prevalentemente ad uso agricolo:

- aree ad uso agricolo di rispetto di tessuti storici (art. 136)
- aree di margine e/o intercluse prevalentemente ad uso agricolo (art. 137)

Per le loro caratteristiche di aree nelle quali perdurano caratteri e usi agricoli, le aree di influenza urbana di cui al Capo II del presente Titolo costituiscono ambito di applicazione delle vigenti norme regionali in materia di tutela e valorizzazione del territorio rurale. Ad esse si applicano pertanto le disposizioni dettate dal Titolo X Capo I delle presenti norme.

3. Ricadono inoltre nelle aree di influenza urbana le seguenti aree e/o infrastrutture, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000:

- aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90);
- linea della tramvia veloce e attrezzature connesse (art. 92);
- impianti per la distribuzione dei carburanti (art. 93);
- aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale (art. 94);
- aree a destinazione pubblica ricadenti in parchi di interesse sovracomunale (art. 95);
- aree cimiteriali e relative fasce di rispetto (art. 97);
- aree ad edificazione speciale per standard (art. 98);
- percorsi ciclabili (art. 100);

nonché, episodicamente, porzioni dei ‘tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati’ (art. 124) e dei ‘tessuti consolidati prevalentemente residenziali ed edifici sparsi di recente origine’ (art. 125)..

4. Ricadono altresì interamente o parzialmente nelle aree di influenza urbana le seguenti aree, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000:

- Aree TR / trasformazione degli assetti insediativi (art. 3): TR 01a, TR 03a\*, TR 03b, TR 04c, TR 04cbis, TR 06a\*, TR 06b\*, TR 08a\*, TR 08b, TR 09b, TR 09d, TR 09e, TR 09f, TR 09g, TR 09h, TR 10a, TR 10b, TR 12c;
- Aree RQ / riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali (art. 4): RQ 05a\*, RQ 06a, RQ 08b (in parte), RQ 08c, RQ 09a, RQ 09b\*, RQ 10a, RQ 12b\*.
- Aree CP / edificazione di completamento (art. 5): CP 08a

5. Nelle aree di influenza urbana sono comunque assicurati il presidio, la manutenzione e l'integrità fisica dei suoli, il risanamento idrogeologico, il convogliamento delle acque di pioggia, la funzionalità del reticolo idrografico superficiale.

Gli usi, le attività e le trasformazioni territoriali sono prevalentemente orientate al superamento dei fenomeni di degrado, al riequilibrio e ridefinizione degli assetti insediativi, al recupero e alla valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio, garantendo la tutela delle invariante strutturali presenti e la riqualificazione dei caratteri paesaggistici identificativi dei luoghi.

Unitamente agli spazi verdi pubblici e privati presenti nelle aree urbane, le aree di influenza urbana contribuiscono alla creazione di reti permanenti di connessione ecologica sul territorio comunale. A tal fine, in particolare nelle aree di cui al Capo II del presente Titolo, il Regolamento Urbanistico promuove la conservazione e/o il recupero dei principali elementi di naturalità presenti (formazioni arboree e arbustive, corsi d'acqua, vegetazione ripariale, etc.) rafforzandone le interrelazioni.

Le attività consentite, che non devono comunque comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti, perseguono il riequilibrio ambientale e paesaggistico (anche attraverso il contenimento o l'eliminazione dell'inquinamento acustico, luminoso o visuale) contribuendo alla valorizzazione funzionale, sociale ed economica del territorio.

6. Le aree di influenza urbana sono connotate dalla presenza delle seguenti invariante strutturali, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 e disciplinate dal Titolo IV delle presenti norme:

- siti archeologici
- patrimonio edilizio presente al 1940
- tracciati viari fondativi
- strade vicinali
- tracce del sistema delle centuriazioni
- ambiti perfluviali
- pertinenze paesistiche
- parchi storici e giardini formali
- boschi densi
- formazioni arboree decorative
- ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale
- aree di protezione paesistica e/o storico ambientale

7. Significative parti delle aree di influenza urbana, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000, sono altresì assoggettate alle seguenti discipline speciali, di cui al Titolo V delle presenti norme:

- aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio
- aree di pregio paesistico
- aree boscate (boschi densi e boschi radi e cespugliati)
- vegetazione ripariale
- Parco Fluviale dell'Arno
- itinerari di interesse storico-culturale
- aree di recupero e/o restauro ambientale
- aree agricole degradate

8. Ferme restando eventuali disposizioni di dettaglio contenute nella *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme, le attività e gli usi ammessi nelle aree di influenza urbana di cui al presente Titolo sono specificati negli articoli che disciplinano le singole aree o fasce ripariali.

Nelle parti individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 sono inoltre consentiti i seguenti usi specialistici, disciplinati dalle norme di cui al Titolo XI:

- aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto
- aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto
- aree per il deposito di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione
- aree per impianti di autodemolizione

L'art. 169 contiene la disciplina che regola l'installazione di impianti fotovoltaici a terra.

9. Fatte salve le disposizioni di cui ai Titoli III, IV, V e VI, sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, con le eventuali specificazioni, limitazioni e/o integrazioni definite negli articoli che disciplinano le singole aree.

10. Al fine di assicurare il rispetto della vigente normativa in materia di tutela della popolazione dall'inquinamento elettromagnetico, in ottemperanza a quanto disposto dagli artt. 102 e 103 delle presenti norme, la progettazione degli interventi urbanistico-edilizi deve tener conto degli eventuali corridoi infrastrutturali individuati per gli elettrodotti, nonché:

- in prossimità di linee elettriche esistenti, tali interventi devono in ogni caso garantire il rispetto dei valori limite e degli obiettivi di qualità fissati per il campo magnetico dalla normativa vigente, anche con il ricorso ad opere di mitigazione e contenimento dell'intensità del campo magnetico stesso;
- in prossimità di impianti e/o installazioni di radiocomunicazione esistenti (telefonia mobile e/o diffusione radiotelevisiva), tali interventi sono subordinati alla verifica della compatibilità elettromagnetica, con riferimento ai valori limite e agli obiettivi di qualità fissati dalla normativa vigente per il campo elettromagnetico.

11. La disciplina di cui al presente Titolo è integrata da tutte le disposizioni riferite (esclusivamente o meno) alle aree di influenza urbana contenute nelle presenti Norme per l'Attuazione e nei relativi allegati, ed in particolare dalle disposizioni di cui ai seguenti Titoli e Allegati:

- Titolo III - Integrità fisica del territorio
- Titolo IV - Disciplina delle invariantsi strutturali
- Titolo V - Discipline speciali
- Titolo VI - Infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale
- Titolo VII - Classificazione del patrimonio edilizio esistente
- Titolo X - Disciplina del territorio rurale
- Titolo XI - Aree per usi specialistici
- Titolo XII - Norme finali e transitorie
- Allegato 'B' - Aree TR, RQ e CP / Schede normative e di indirizzo progettuale
- Allegato 'D' - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

In caso di contrasto con le norme del presente Titolo si applicano le disposizioni più restrittive.

12. Le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione delle aree di influenza urbana dettate dal presente Titolo - in particolare le discipline volte alla salvaguardia e/o al recupero dei valori ambientali, territoriali e paesaggistici che connotano dette aree - sono integrate dalle disposizioni e prescrizioni di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. In caso di contrasto tali disposizioni e prescrizioni prevalgono sulle norme di cui al presente Titolo.

In caso di decadenza delle disposizioni e delle prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici contenute nel PIT / Piano Paesaggistico Regionale adottato con Deliberazione C.R.T. n. 32 del 16.06.2009 la "Disciplina dei beni paesaggistici" contenuta nell'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico assume valenza di indirizzo per gli interventi da realizzarsi nelle aree soggette a tutela paesaggistica, anche ai fini del rilascio dei relativi atti autorizzativi, fatte salve comunque eventuali diverse determinazioni delle autorità proposte.

## CAPO I - TUTELA, USO E/O RIDEFINIZIONE DI AREE PERIURBANE O RESIDUALI

### ART. 133 - VERDE PRIVATO SOGGETTO A TUTELA NELLE AREE DI INFLUENZA URBANA

1. Sono ricomprese sotto la denominazione di "verde privato soggetto a tutela" le aree prevalentemente inedificate, comprendenti o afferenti ad edifici o complessi edilizi di particolare pregio - appartenenti al patrimonio edilizio storicizzato ricadente nelle aree di influenza urbana, costituente invariante strutturale del territorio - le cui sistemazioni, arredi, percorsi e formazioni arboree sono frutto di un progetto organico ad elevato grado di formalizzazione, o che comunque costituiscono capisaldi di valore storico e/o testimoniale degli assetti insediativi originari del territorio. Tali aree sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Il verde privato soggetto a tutela costituisce l'insieme delle seguenti invarianti strutturali del territorio, identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000:

- pertinenze paesistiche (art. 68);
- parchi storici e giardini formali (art. 69);
- formazioni arboree decorative (art. 72).

3. Nelle aree individuate come verde privato soggetto a tutela si applicano, oltre alle norme del Titolo IV richiamate al precedente punto 2, le disposizioni di cui al Titolo VII Capo II, in funzione della classificazione attribuita all'edificio o complesso edilizio di riferimento.

Per gli eventuali 'volumi secondari' (VS) e/o 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) ricadenti nelle presenti aree si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 121 e 122.

4. Negli edifici ricadenti nelle aree di cui al presente articolo, fermo restando il rispetto delle disposizioni richiamate ai precedenti punti 2 e 3, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- ospitalità alberghiera (e relativi spazi di corredo)
- ospitalità extralberghiera
- attività direzionali e terziarie
- attività private per la formazione e/o per servizi a carattere socio-sanitario, educativo, culturale, espositivo o congressuale
- attività pubbliche, attività private di interesse pubblico o collettivo (senza fini di lucro)

Gli edifici e/o manufatti legittimi che alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico risultino in contrasto con le destinazioni d'uso di cui sopra possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

### Art. 134 - VERDE E ALTRI SPAZI PRIVATI PREVALENTEMENTE NON EDIFICATI INTEGRATIVI DEGLI INSEDIAMENTI

1. Sono denominate "verde e altri spazi privati prevalentemente non edificati integrativi degli insediamenti" le parti delle aree di influenza urbana immediatamente contigue ai tessuti insediativi, o costituenti margini incompiuti, in cui non risulta completamente definito il rapporto tra insediamenti e territorio extraurbano. Trattasi di aree prevalentemente non edificate in genere adibite ad usi complementari alle attività insediate contigue, e includono parti interstiziali o marginali, in cui si registrano talora usi incongrui e/o situazioni di degrado localizzato.

Le aree di cui al presente articolo sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Il Regolamento Urbanistico persegue il riordino e la riqualificazione delle aree di cui trattasi orientandone l'assetto verso ordinamenti morfologici coerenti e riconoscibili che ne rafforzino il ruolo di complementarità paesaggistica e funzionale agli insediamenti.

Nelle aree di cui trattasi ogni attività, uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di invarianza eventualmente presenti, deve favorire per quanto possibile il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- riqualificazione paesaggistica e funzionale, mediante configurazione degli spazi non edificati in coerenza con gli assetti insediativi consolidati e con gli elementi caratterizzanti della trama fondiaria;
- manutenzione dell'assetto morfologico e della copertura vegetale dei suoli;
- conservazione, recupero e/o integrazione degli impianti arborei e arbustivi, anche al fine di definire margini e filtri vegetali di protezione e/o riqualificazione degli insediamenti;
- riordino degli assetti insediativi, anche mediante eliminazione di consistenze edilizie di origine abusiva.

3. Fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme di cui ai Titoli III, IV, V e VI, e ferme restando le eventuali disposizioni di dettaglio dettate dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme, nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammesse le seguenti forme di utilizzazione:

- verde privato (sistemazioni a verde di carattere estensivo, giardini, orti, etc.)
- spazi di parcheggio ad uso privato con fondo permeabile.

Gli interventi connessi con le forme di utilizzazione di cui sopra non devono comunque comportare modifiche sostanziali alla morfologia dei terreni.

E' altresì consentito il mantenimento delle attività agricole, aziendali o amatoriali, presenti alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 175.

In specifiche aree individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000, sono inoltre ammessi i seguenti usi specialistici:

- aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto, disciplinate dall'art. 166;
- aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto, disciplinate dall'art. 170.

Per la disciplina relativa all'installazione di impianti fotovoltaici a terra si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 169.

4. Nelle aree di cui trattasi non è consentita la realizzazione di nuovi edifici e manufatti di qualsivoglia tipologia, fuori terra o interrati, fatta eccezione per le piscine ad uso privato (ivi comprese quelle condominiali o ad uso comune) e per gli interventi ammessi dal Titolo XI per le aree soggette agli usi specialistici elencati al precedente punto 3.

Per i 'volumi secondari' (VS) e gli 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) legittimi esistenti si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 121 e 122.

E' consentita la realizzazione di recinzioni e spazi pavimentati (nella misura strettamente necessaria per le forme di utilizzazione consentite), a condizione che l'intervento sia corredato da sistemazioni a verde che contribuiscano alla riqualificazione paesaggistica degli insediamenti e alla definizione della forma urbana, nel rispetto degli obiettivi di cui al precedente punto 2, con particolare considerazione delle parti confinanti con il territorio rurale.



**Art. 135 - AREE PERIURBANE O RESIDUALI DI RICOMPOSIZIONE MORFOLOGICA**

1. Sono denominati “aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica” gli ambiti prevalentemente ineditati prossimi agli insediamenti urbani e le propaggini del territorio extraurbano costituenti margini degradati o indefiniti, ove si è nel tempo venuta a determinare una evidente alterazione degli assetti insediativi, ambientali e paesaggistici. Ne fanno parte ambiti periurbani con usi agricoli perduranti, di interesse strategico per la ridefinizione morfologica dei margini urbani, nonché aree residuali, talora di significativa estensione, caratterizzate in genere da fenomeni di degrado (anche correlato alla presenza di attività agricole amatoriali e di manufatti incongrui di origine abusiva) o dalla presenza di usi e/o attività di forte impatto visuale, e che necessitano pertanto di azioni coerenti di riqualificazione paesaggistica e di ricomposizione morfologica ai fini di un corretto reinserimento nel contesto di riferimento.

Le aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Il Regolamento Urbanistico persegue il recupero e la riqualificazione delle aree di cui trattasi orientandone l'assetto verso ordinamenti morfologici coerenti e riconoscibili tali da determinare una più decisa coerenza e complementarità paesaggistica e funzionale con il contesto di riferimento.

Nelle aree di cui trattasi ogni attività, uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di invarianza eventualmente presenti, deve favorire per quanto possibile il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- configurazione coerente degli spazi non edificati e valorizzazione degli elementi caratterizzanti della trama fondiaria;
- riqualificazione paesaggistica, ambientale e funzionale, mediante manutenzione dell'assetto morfologico dei suoli, conservazione e/o recupero degli impianti arborei, riordino delle attività insediate, bonifica di eventuali discariche abusive;
- presidio idrogeologico, compresi interventi di manutenzione e ripristino del reticolo idrografico superficiale e della vegetazione ripariale;
- riordino delle attività agricole eventualmente presenti, comprese quelle amatoriali, ai fini di una ricomposizione morfologica e paesaggistica dei siti interessati, particolarmente nelle aree direttamente confinanti con le fasce ripariali di cui al Capo III del presente Titolo e con il territorio rurale;
- riordino degli assetti insediativi, anche mediante eliminazione di consistenze edilizie di origine abusiva.

3. Fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme di cui ai Titoli III, IV, V e VI, e ferme restando le eventuali disposizioni di dettaglio contenute nella *“Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni”* di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme, nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammessi gli interventi connessi con le seguenti attività:

- verde privato (sistemazioni a verde di carattere estensivo, giardini, orti, etc.);
- spazi di parcheggio con fondo permeabile, nella misura strettamente necessaria alla conduzione delle attività consentite ed in forme compatibili con il contesto di riferimento.

E' altresì consentito il mantenimento delle attività agricole, aziendali o amatoriali, presenti alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 175.

Il deposito di materiali all'aperto è ammesso solo se connesso ad operazioni di carattere transitorio, fermo restando comunque quanto di seguito specificato per le aree disciplinate dall'art. 171 delle presenti norme.

Gli interventi connessi con le attività di cui sopra non devono comunque comportare modifiche sostanziali alla morfologia dei terreni ed agli assetti fondiari caratterizzanti la tessitura territoriale.

Nelle porzioni soggette alle discipline speciali di cui al Titolo V delle presenti norme, identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000, si applicano altresì:

- le disposizioni di cui all'art. 84, nelle parti identificate come “aree di recupero e/o restauro ambientale”;
- le disposizioni di cui all'art. 85 - nonché quelle dettate dal Titolo X Capo I delle presenti norme - nelle parti identificate come “aree agricole degradate”. In tali parti è altresì consentita l'installazione di

manufatti agricoli reversibili in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 144, con le stesse modalità previste per gli ambiti territoriali AT1 e AT2.

In specifiche aree individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000, sono inoltre ammessi i seguenti usi specialistici:

- aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto, disciplinate dall'art. 170;
- aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione, disciplinate dall'art. 171;
- aree per impianti di autodemolizione, disciplinate dall'art. 172.

Per la disciplina relativa all'installazione di impianti fotovoltaici a terra si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 169.

4. Fatti salvi gli interventi ammessi dal Titolo V (per le parti soggette a disciplina speciale) e dal Titolo XI (per le parti soggette ad usi specialistici), nelle aree di cui al presente articolo non è consentita la realizzazione di nuovi edifici e manufatti di qualsivoglia tipologia.

Nelle presenti aree sono consentite solo recinzioni in pali in legno e rete a maglia sciolta, senza parti in muratura e cordoli di fondazione. Sono consentite deroghe per comprovate esigenze di sicurezza solo nelle parti soggette ad usi specialistici, elencate al precedente punto 3.

Le sistemazioni a verde devono contribuire alla riqualificazione paesaggistica delle aree di cui trattasi, nel rispetto degli obiettivi di cui al precedente punto 2, in particolare nelle parti direttamente confinanti con il territorio rurale di cui al Titolo X delle presenti norme.

5. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita. Nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi di ciascun edificio, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- attività artigianali
- attività private per servizi di interesse generale
- attività pubbliche, attività private di interesse pubblico o collettivo (senza fini di lucro)

Per i 'volumi secondari' (VS) e gli 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 121 e 122.

Sono fatte salve le destinazioni d'uso ammesse dal Titolo XI per le aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica soggette ad usi specialistici.

6. Fatto salvo quanto specificato al precedente punto 3 per le aree soggette ad usi specialistici, nelle aree di cui al presente articolo non è in alcun modo consentita:

- l'escavazione di inerti;
- la realizzazione di discariche di qualsiasi tipo;
- la conduzione di attività inquinanti e/o pregiudizievoli ai fini della regimazione idraulica.

## CAPO II - USO E/O RIQUALIFICAZIONE DI AREE PREVALENTEMENTE AD USO AGRICOLO

### Art. 136 - AREE AD USO AGRICOLO DI RISPETTO DI TESSUTI STORICI

1. Sono denominate “aree ad uso agricolo di rispetto di tessuti storici” le parti delle aree di influenza urbana adiacenti o limitrofe a nuclei o insediamenti storici, e che compongono con essi insiemi organici di particolare pregio, anche dal punto di vista storico-culturale. Trattasi in prevalenza di aree ad uso agricolo ancora integre nei loro assetti colturali tradizionali, e che assolvono ad un indispensabile ruolo di complementarità paesaggistica e funzionale a nuclei ed insediamenti storici situati in ambito collinare.

Le aree di cui al presente articolo sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000

2. Nelle aree di cui trattasi il Regolamento Urbanistico, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di invarianza eventualmente presenti, persegue la conservazione delle varietà colturali e delle forme di coltivazione tradizionali, la manutenzione dell'assetto morfologico dei suoli, nonché l'eliminazione di eventuali situazioni di degrado di carattere puntuale.

3. Per le loro caratteristiche di aree nelle quali perdurano in misura significativa caratteri e usi agricoli, le aree di influenza urbana di cui al presente articolo costituiscono ambito di applicazione delle vigenti norme regionali in materia di tutela e valorizzazione del territorio rurale. Ad esse si applicano pertanto le disposizioni dettate dal Titolo X Capo I delle presenti norme - assimilando le aree di cui trattasi alle “aree a prevalente funzione agricola” di cui all'art. 154 - con le restrizioni, le integrazioni e/o le specificazioni di seguito indicate.

4. Fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme di cui ai Titoli III, IV, V e VI, e ferme restando le disposizioni contenute nella “*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*” di cui all'Allegato ‘D’ alle presenti norme, nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammessi gli interventi connessi con le seguenti attività:

- usi agricoli aziendali, nel rispetto delle varietà colturali e delle forme di coltivazione tradizionali, ivi compresi i sestri di impianto;
- verde privato;
- giardini privati (nelle parti immediatamente circostanti agli edifici esistenti).

Sono altresì ammesse le seguenti attività, solo ove esse risultino compatibili con le finalità di tutela di cui al presente articolo e ferme restando le limitazioni di cui al successivo punto 5:

- usi agricoli amatoriali;
- orticoltura.

5. Fatti salvi gli interventi urbanistico-edilizi ammessi dall'art. 119 per gli edifici di Classe 14, nonché le disposizioni di cui agli artt. 151 e 153 per quanto riguarda le autorimesse pertinenziali e le recinzioni, nelle aree di cui al presente articolo non è consentita la realizzazione di nuovi edifici e manufatti di qualsivoglia tipologia.

6. Sugli edifici esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, con le specificazioni, limitazioni e/o integrazioni di cui all'art. 148. Nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi di ciascun edificio, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- ospitalità extralberghiera;
- attività terziarie;
- attività pubbliche, attività private di interesse pubblico o collettivo (senza fini di lucro).

Per i ‘volumi secondari’ (VS) e gli ‘edifici e manufatti a trasformabilità limitata’ (TL) si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 121 e 122.

**Art. 137 - AREE DI MARGINE E/O INTERCLUSE PREVALENTEMENTE AD USO AGRICOLO**

1. Sono denominate “aree di margine e/o intercluse prevalentemente ad uso agricolo” le propaggini del territorio extraurbano e gli ambiti periurbani prevalentemente inediticati costituenti margini incompiuti o degradati, ove si è nel tempo venuta a determinare una progressiva alterazione del rapporto storicamente consolidato tra territorio rurale e insediamenti.

Trattasi di aree estese, in prevalenza ad uso agricolo, spesso prive di ordinamenti morfologici intenzionali e riconoscibili. Comprendono parti intercluse o marginali, in cui si registrano talora usi incongrui e/o situazioni di degrado localizzato, anche correlato a fenomeni di abbandono colturale.

Le aree di margine e/o intercluse prevalentemente ad uso agricolo, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000, sono in genere caratterizzate da:

- sistema produttivo agricolo perdurante, seppur notevolmente indebolito, con prevalenza di seminativi;
- fenomeni di frazionamento fondiario correlato ad attività agricole amatoriali;
- presenza di manufatti incongrui, in prevalenza di origine abusiva..

2. Il Regolamento Urbanistico persegue il recupero e la riqualificazione delle aree di cui trattasi in ragione di un rafforzamento della loro complementarietà paesaggistica ed ambientale al territorio rurale ed agli insediamenti.

Nelle aree di cui trattasi ogni attività, uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di invarianza eventualmente presenti, deve favorire per quanto possibile il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- recupero e incentivazione delle attività aziendali di coltivazione, particolarmente nelle aree direttamente confinanti con il territorio rurale;
- configurazione coerente degli spazi non edificati e valorizzazione degli elementi caratterizzanti della trama fondiaria;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica, mediante manutenzione dell'assetto morfologico dei suoli, conservazione e/o recupero degli impianti arborei, bonifica di eventuali discariche abusive;
- presidio idrogeologico, compresi interventi di manutenzione e ripristino del reticolo idrografico superficiale e della vegetazione ripariale;
- disciplina dell'agricoltura amatoriale e suo orientamento verso forme compatibili con i caratteri ambientali e paesaggistici del contesto di riferimento;
- riordino degli assetti insediativi, anche mediante eliminazione di consistenze edilizie di origine abusiva.

3. Per le loro caratteristiche di aree nelle quali perdurano in misura significativa caratteri e usi agricoli, le aree di influenza urbana di cui al presente articolo costituiscono ambito di applicazione delle vigenti norme regionali in materia di tutela e valorizzazione del territorio rurale. Ad esse si applicano pertanto le disposizioni dettate dal Titolo X Capo I delle presenti norme - assimilando le aree di cui trattasi alle “aree a prevalente funzione agricola” di cui all'art. 154 - con le restrizioni, le integrazioni e/o le specificazioni di seguito indicate.

4. Fatte salve le limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme di cui ai Titoli III, IV, V e VI, e ferme restando le eventuali disposizioni di dettaglio contenute nella “*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*” di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme, nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammessi gli interventi connessi con le seguenti attività:

- usi agricoli aziendali, ivi compresi orticoltura, floricoltura e pascolo;
- usi agricoli amatoriali;
- verde privato;
- piccoli spazi di parcheggio, nella misura strettamente necessaria alla conduzione delle attività consentite e solo in forme compatibili con il contesto paesaggistico.

Nelle parti individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000, sono inoltre ammessi i seguenti usi specialistici:

- aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto, disciplinate dall'art. 170;

- aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione, disciplinate dall'art. 171.

Per la disciplina relativa all'installazione di impianti fotovoltaici a terra si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 169.

5. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti all'interno delle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita. Nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi di ciascun edificio, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- attività agricole aziendali (comprese abitazioni rurali)
- ospitalità extralberghiera
- attività artigianali
- attività private per servizi di interesse generale
- attività pubbliche, attività private di interesse pubblico o collettivo (senza fini di lucro)

Per i 'volumi secondari' (VS) e gli 'edifici e manufatti a trasformabilità limitata' (TL) si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 121 e 122.

Sono fatte salve le destinazioni d'uso ammesse dal Titolo XI per le aree di margine e/o intercluse prevalentemente ad uso agricolo soggette ad usi specialistici, di cui al precedente punto 4.

Per quanto riguarda le autorimesse pertinenziali valgono le disposizioni riferite alle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme. Non si applicano pertanto le disposizioni di cui all'art. 151.

6. Fermo restando il rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui ai Titoli III, IV, V e VI, all'interno delle presenti aree è consentita:

- la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 143, limitatamente alla tipologia ivi prevista al punto 5;
- l'installazione dei manufatti agricoli reversibili, di cui all'art. 144;
- l'installazione delle serre temporanee e delle serre con copertura stagionale e pluristagionale di cui ai paragrafi 2 e 3 dell'art. 145;
- la realizzazione delle serre fisse, di cui al paragrafo 4 dell'art. 145.

Si rinvia alla disciplina di cui all'art. 85 per quanto riguarda l'installazione di manufatti agricoli reversibili all'interno delle "aree agricole degradate" .

Non è consentita:

- la realizzazione degli annessi agricoli stabili di cui all'art. 142;
- la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui ai punti 3 e 4 dell'art. 143;
- l'installazione dei manufatti precari di cui all'art. 146;
- la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 147.

Nelle presenti aree sono consentite solo recinzioni in pali in legno e rete a maglia sciolta, senza parti in muratura e cordoli di fondazione. Sono consentite deroghe per comprovate esigenze di sicurezza solo nelle parti soggette ad usi specialistici, elencate al precedente punto 4.

7. Fatto salvo quanto specificato al punto 4 per le aree soggette ad usi specialistici, nelle presenti aree non è in alcun modo consentita:

- l'escavazione di inerti;
- la realizzazione di discariche di qualsiasi tipo;
- la conduzione di attività inquinanti e/o pregiudizievoli ai fini della regimazione idraulica.

**TITOLO X**
**DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE**

|          |   |
|----------|---|
| art. 138 | Disciplina del Territorio rurale / Contenuti e finalità |
|----------|---|

| <b>Capo I - Disposizioni generali</b> |   |
|---------------------------------------|---|
| art. 139                              | Operatori agricoli  |
| art. 140                              | Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale                          |
| art. 141                              | Interventi di sistemazione ambientale   |
| art. 142                              | Annessi agricoli stabili  |
| art. 143                              | Annessi agricoli 'fuori parametro'  |
| art. 144                              | Manufatti agricoli reversibili per l'agricoltura amatoriale o per piccole produzioni agricole |
| art. 145                              | Serre   |
| art. 146                              | Manufatti precari   |
| art. 147                              | Strutture ad uso ricreativo   |
| art. 148                              | Patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale   |
| art. 149                              | Aree di pertinenza edilizia e aree di pertinenza agricola                                     |
| art. 150                              | Verde privato soggetto a tutela nel territorio rurale   |
| art. 151                              | Autorimesse e locali interrati o seminterrati   |
| art. 152                              | Piscine e altre opere autonome a corredo degli edifici  |
| art. 153                              | Recinzioni  |

| <b>Capo II - Aree a prevalente funzione agricola</b> |  |
|--|--|
| art. 154   | Aree a prevalente funzione agricola  |
| art. 155   | Ambito territoriale AT1 - Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno      |
| art. 156   | Ambito territoriale AT2 - Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve |
| art. 157   | Ambito territoriale AT3 - Pendici collinari settentrionali                           |
| art. 158   | Ambito territoriale AT4 - Dorsale collinare  |

| <b>Capo III - Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva</b> |   |
|---|---|
| art. 159  | Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva |
| art. 160  | Ambito territoriale AT5 - Pendici collinari meridionali     |
| art. 161  | Ambito territoriale AT6 - Fascia ripariale della Pesa       |

**Art. 138 – DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE / CONTENUTI E FINALITA'**

1. Per "territorio rurale" deve intendersi la porzione di territorio comunale corrispondente alle "aree a prevalente funzione agricola" di cui all'art. 154, ed alle "aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva" di cui all'art. 159, costituenti ambito di applicazione delle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale. Tale porzione di territorio comprende tutte le aree esterne alla perimetrazione delle "aree urbane" di cui al Titolo VIII e delle "aree di influenza urbana" di cui al Titolo IX.

Ricadono altresì nel territorio rurale le seguenti aree e/o infrastrutture, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000:

- aree per sedi stradali, piazze e spazi pubblici ad esse accessori (art. 90);
- aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale (art. 94);
- aree a destinazione pubblica ricadenti in parchi di interesse sovracomunale (art. 95);
- aree cimiteriali e relative fasce di rispetto (art. 97);
- aree a edificazione speciale per standard (art. 98);
- percorsi ciclabili (art. 100);
- verde privato soggetto a tutela nel territorio rurale (art. 150);
- aree di riqualificazione RQ 08b (in parte), RQ 12a e RQ 13a.

La perimetrazione del territorio rurale è individuata con apposito segno grafico alla tavola denominata "Inquadramento generale del territorio comunale" su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

Negli artt. 154 e 159 sono specificate le invarianti strutturali, le discipline speciali e gli usi specialistici che interessano, rispettivamente, le "aree a prevalente funzione agricola" e le "aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva".

## 2. Nel territorio rurale:

- assumono importanza primaria il presidio, la manutenzione e l'integrità fisica dei suoli, il risanamento idrogeologico, l'intercettazione e il convogliamento delle acque meteoriche, la funzionalità del reticolo idrografico superficiale;
- sono conservati e relazionati, attraverso reti di connessione ecologica, i principali elementi di naturalità presenti (aree boscate, fiumi, corsi d'acqua minori);
- gli usi, le attività e le trasformazioni territoriali concorrono alla tutela attiva, al recupero e alla valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio, con particolare riferimento alle invarianti strutturali presenti e ai caratteri paesaggistici identificativi dei luoghi;
- le attività consentite, che non devono comunque comportare emissioni in atmosfera inquinanti e/o climalteranti, né produrre inquinamento acustico, luminoso o visuale, perseguono la qualità ambientale e paesaggistica e, congiuntamente, la valorizzazione funzionale, sociale ed economica del territorio.

3. La disciplina di tutela e valorizzazione del territorio rurale contenuta nel presente Titolo è articolata come segue:

## Capo I - "Disposizioni generali":

contiene disposizioni di carattere generale valide per tutto il territorio rurale, nonché per le altre aree ad esso assimilate ai sensi delle norme di cui al Capo II del Titolo IX.

## Capo II - "Aree a prevalente funzione agricola":

contiene disposizioni che, sulla base dei caratteri paesaggistici, produttivi e sociali dei luoghi, disciplinano gli usi e le trasformazioni territoriali nei diversi ambiti territoriali costituenti le "aree a prevalente funzione agricola", in coerenza con i contenuti statuari e strategici del vigente Piano Strutturale.

## Capo III - "Aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva":

contiene disposizioni che, sulla base dei caratteri paesaggistici, produttivi e sociali dei luoghi, disciplinano gli usi e le trasformazioni territoriali negli ambiti territoriali costituenti le "aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva", in coerenza con i contenuti statuari e strategici del vigente Piano Strutturale.

4. Nel territorio rurale non è ammessa la realizzazione di nuove residenze, ancorché agricole, se non attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente.

Ferme restando le limitazioni dettate dalle discipline di cui ai Titoli III, IV, V e VI, i Capi II e III del presente Titolo disciplinano tra l'altro:

- la realizzazione degli annessi agricoli stabili, di cui all'art. 142;
- la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 143;
- l'installazione dei manufatti agricoli reversibili, di cui all'art. 144;
- l'installazione delle serre temporanee e delle serre con copertura stagionale, di cui ai paragrafi 2 e 3 dell'art. 145;
- la realizzazione delle serre fisse, di cui al paragrafo 4 dell'art. 145;
- l'installazione dei manufatti precari, di cui all'art. 146;
- la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo, di cui all'art. 147.

I caratteri costruttivi degli edifici o manufatti sopra elencati, nonché eventuali modalità procedurali di dettaglio, sono definiti dal Regolamento Edilizio (*"Norme Regolamentari per il territorio rurale"*).

5. La disciplina di cui al presente Titolo è integrata da tutte le disposizioni riferite (esclusivamente o meno) al territorio rurale contenute nelle presenti Norme per l'Attuazione e nei relativi allegati, ed in particolare dalle disposizioni di cui ai seguenti Titoli:

Titolo III - Integrità fisica del territorio

Titolo IV - Disciplina delle invarianti strutturali;

Titolo V - Discipline speciali

Titolo VI - Infrastrutture, attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale

Titolo VII - Classificazione del patrimonio edilizio esistente

Titolo XI - Aree per usi specialistici

In caso di contrasto con le norme del presente Titolo si applicano le disposizioni più restrittive.

6. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dai rispettivi articoli, la disciplina di cui al Capo I del presente Titolo si applica anche alle aree di influenza urbana di cui al Capo II del Titolo IX, trattandosi di aree nelle quali perdurano in misura significativa caratteri e usi agricoli.

7. Le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo, territoriale e paesaggistico dettate dal presente Titolo sono integrate dalle disposizioni e prescrizioni di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. In caso di contrasto tali disposizioni e prescrizioni prevalgono sulle norme di cui al presente Titolo.

In caso di decadenza delle disposizioni e delle prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici contenute nel PIT / Piano Paesaggistico Regionale adottato con Deliberazione C.R.T. n. 32 del 16.06.2009 la *"Disciplina dei beni paesaggistici"* contenuta nell'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico assume valenza di indirizzo per gli interventi da realizzarsi nelle aree soggette a tutela paesaggistica, anche ai fini del rilascio dei relativi atti autorizzativi, fatte salve comunque eventuali diverse determinazioni delle autorità proposte.



## CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 139 - OPERATORI AGRICOLI

1. Ai fini degli interventi urbanistico-edilizi disciplinati dalle norme di cui al presente Titolo, i soggetti che nel territorio rurale svolgono attività agricole o attività ad esse connesse - come qualificate da disposizioni comunitarie, statali o regionali - sono ripartiti in quattro categorie, sulla base dei caratteri distintivi di seguito specificati. Tali caratteri devono essere attestati dai soggetti interessati all'avvio dei procedimenti relativi agli interventi disciplinati dal presente Titolo, ivi compresi quelli riferiti alla modifica degli assetti aziendali

a) Aziende 'di elevata capacità produttiva':

sono le aziende agricole che:

- mantengono in coltura una superficie aziendale condotta superiore alle due unità colturali (UC), così come definite dal seguente punto 3;
- impiegano almeno due unità di lavoro a tempo indeterminato (due ULU);
- rivolgono al mercato almeno la metà della produzione lorda vendibile.

b) Aziende 'di media capacità produttiva':

sono le aziende agricole che:

- mantengono in coltura una superficie aziendale condotta compresa tra una e due unità colturali (UC);
- impiegano almeno una unità di lavoro a tempo indeterminato (una ULU);
- rivolgono al mercato almeno un terzo della produzione lorda vendibile.

c) Aziende 'minime':

sono le aziende agricole che, pur non rientrando nelle due categorie precedenti:

- mantengono in coltura una superficie aziendale condotta compresa tra 0,2 e una unità colturale (UC);
- rivolgono al mercato almeno un quarto della produzione lorda vendibile.

d) Operatori dell'agricoltura amatoriale e/o del tempo libero:

sono privati cittadini e/o soggetti che svolgono attività agricole a livello amatoriale e/o per autoconsumo e che comunque non rientrano nelle tre categorie precedenti.

2. Per la definizione di superficie agraria utilizzabile (Sau) - costituente parametro di riferimento per talune disposizioni contenute nel presente Titolo - si rinvia al paragrafo 29 dell'art. 11.

3. Si definisce unità colturale (UC) il mantenimento in coltura di superfici fondiari non inferiori a:

- 0,8 ha per colture ortoflorovivaistiche specializzate, riducibili a 0,6 ha quando almeno il 50% delle colture è protetto in serra;
- 3 ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- 4 ha per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
- 6 ha per colture seminate, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
- 10 ha per i castagneti da frutto, l'arboricoltura da legno e le tartufighe coltivate come definite dalla normativa regionale;
- 30 ha per altre superfici boscate ed assimilate come definite dalla normativa regionale, pascolo, pascolo arborato e pascolo cespugliato.

Per le aziende biologiche iscritte nell'elenco regionale operatori biologici di cui all'art. 3 della L.R. 16 luglio 1997, n. 49, le superfici fondiarie minime di cui sopra sono ridotte del 30%.

Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale, qualora non sia diversamente disposto dal P.T.C. provinciale, l'unità colturale (UC) si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad 1 (uno) la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime sopra indicate.

4. In caso di modifiche alle superfici fondiarie minime di cui al punto 3 introdotte da disposizioni regionali o provinciali emanate successivamente all'entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico, l'adeguamento dei contenuti di cui al presente articolo può essere effettuato con singola deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

## **Art. 140 - PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE**

1. Il Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.) è lo strumento di programmazione con il quale l'azienda agricola definisce - in conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale - gli obiettivi economici e strutturali che intende conseguire in un arco temporale predeterminato. In particolare esso contiene i seguenti dati e informazioni:

- l'anagrafica aziendale;
- la descrizione della situazione attuale dell'azienda (superficie fondiaria aziendale; superficie agraria utilizzata; ore di lavoro necessarie alla conduzione dell'azienda; impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali; stato di manutenzione, effettiva utilizzazione e legittimità urbanistico-edilizia degli edifici esistenti; eventuali risorse paesaggistiche e ambientali oggetto di trasformazione con il programma);
- la descrizione degli interventi programmati e della situazione aziendale a regime;
- la descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di lavoro dell'azienda nonché per il potenziamento delle strutture produttive e delle eventuali attività connesse, accompagnata da idonea rappresentazione grafica, articolata a seconda dell'intervento edilizio prospettato;
- la verifica di conformità degli interventi programmati con la vigente strumentazione urbanistica e regolamentare del comune;
- una relazione concernente gli effetti attesi degli interventi programmati sulle risorse ambientali e paesaggistiche;
- l'indicazione di massima dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso.

Il P.A.P.M.A.A. contiene in ogni caso - oltre agli elaborati previsti dalle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale - la definizione motivata e la descrizione specifica delle opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica previste nella superficie aziendale, nel rispetto delle disposizioni dettate dalle norme di cui al presente Titolo e comunque in coerenza con i contenuti statuari e strategici del vigente Piano Strutturale.

2. L'approvazione del P.A.P.M.A.A. costituisce condizione preliminare per la formazione dei titoli abilitativi edilizi.

La convenzione che disciplina la realizzazione del P.A.P.M.A.A., oltre a quanto stabilito dalle vigenti disposizioni regionali e/o provinciali, deve garantire l'osservanza, da parte degli aventi titolo o loro aventi causa, di specifici obblighi in ordine a:

- la realizzazione delle opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica previste dal P.A.P.M.A.A. nella superficie aziendale;
- l'esecuzione delle opere colturali e degli interventi di manutenzione ambientale;
- la tutela e valorizzazione delle invariati strutturali eventualmente presenti nella superficie aziendale, nel rispetto della disciplina di cui al Titolo IV;
- la tutela e valorizzazione delle risorse paesaggistiche, ambientali e/o storico-culturali presenti nella superficie aziendale, nel rispetto della disciplina di cui al Titolo V, Capi I e II;
- la realizzazione o manutenzione delle opere di urbanizzazione (ivi compresa la manutenzione straordinaria e/o il ripristino di tratti di viabilità vicinali o poderali);
- il rispetto delle misure di prevenzione degli incendi;
- il rispetto delle prescrizioni contenute nelle norme di cui al presente Titolo e nel Regolamento Edilizio (*"Norme Regolamentari per il territorio rurale"*).

Lo schema-tipo della convenzione di cui trattasi è compreso tra gli allegati al Regolamento Edilizio.

3. Il P.A.P.M.A.A. assume valore di Piano Attuativo qualora preveda la realizzazione di nuovi annessi agricoli stabili:

- nell'ambito territoriale AT3 *"Pendici collinari settentrionali"*, di cui all'art. 157, con volume (V) fuori terra superiore a mc 800;
- negli ambiti territoriali AT4 *"Dorsale collinare"* e AT5 *"Pendici collinari meridionali"*, di cui agli artt. 158 e 160, con volume (V) fuori terra superiore a mc 1.600;

- all'interno delle aree di protezione paesistica e/o storico ambientale, di cui all'art. 74, indipendentemente dalla volumetria prevista;

I P.A.P.M.A.A. con valore di Piano Attuativo definiscono le modalità atte a razionalizzare l'uso delle acque - potabili e per uso irriguo (attraverso corrette modalità di captazione e/o di uso dei pozzi e delle sorgenti secondo quanto disposto dalle vigenti norme statali e regionali e dal Titolo III, Capo III, delle presenti norme) - e di norma devono prevedere la realizzazione di reti idriche duali, anche attraverso la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche.

4. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al Titolo VII delle presenti norme, non sono tenute alla presentazione del P.A.P.M.A.A. le aziende agricole che effettuino interventi su edifici esistenti con destinazione d'uso agricola, a condizione che tali interventi:

- non eccedano la sostituzione edilizia, come definita dalle vigenti norme regionali;
- non comportino trasferimenti di volumetrie;
- non comportino mutamenti della destinazione d'uso (da agricola a non agricola).

5. I P.A.P.M.A.A. disciplinano gli eventuali frazionamenti delle aziende agricole, preordinati o meno ad atti di trasferimento immobiliare ed accompagnati o meno dal mutamento della destinazione d'uso degli edifici esistenti. In tal caso i P.A.P.M.A.A.:

- perseguono il mantenimento delle funzioni di presidio del territorio rurale su tutta l'area interessata dal Programma, favorendo, attraverso specifici obblighi contenuti nella relativa convenzione, il perdurare del rapporto pertinenziale tra gli edifici e i fondi individuati quali loro pertinenze esclusive (*"edilizie"* e/o *"agricole"*, come definite dall'art. 149) per un periodo di tempo non inferiore ai 20 anni;
- limitano il fabbisogno di nuovi annessi agricoli stabili in caso di trasferimento immobiliare. A tal fine le *"aree di pertinenza agricola"* attribuite agli edifici esistenti interessano - fatte salve eccezionali e motivate ipotesi - tutta la superficie corrispondente alla consistenza originaria dell'azienda agricola;
- prevengono i fenomeni di parcellizzazione fondiaria, evitando la ripartizione della superficie aziendale in piccoli appezzamenti di terreno, salvo casi eccezionali adeguatamente motivati.

6. Il dimensionamento delle nuove costruzioni previste dal P.A.P.M.A.A. è determinato tenendo conto dell'obbligo di procedere prioritariamente al recupero e alla riqualificazione architettonico-funzionale degli eventuali annessi agricoli non utilizzati esistenti su uno o più appezzamenti di proprietà dell'azienda richiedente. In via prioritaria rispetto alla realizzazione di nuovi edifici rurali deve in generale essere contemplata la possibilità di procedere mediante ampliamento o sostituzione edilizia delle consistenze legittime esistenti - ove consentito dalle norme relative alla classificazione del patrimonio edilizio esistente di cui al Titolo VII.

7. I P.A.P.M.A.A. riferiti a porzioni di territorio in cui siano presenti le sistemazioni agrarie storiche di cui all'art. 71, ovvero che ricadano nelle seguenti aree:

- ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (art. 73)
- aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale (art. 74)
- aree di pregio paesistico (art. 79)

sono corredati da un apposito quadro conoscitivo atto ad individuare eventuali situazioni di degrado localizzato, ed in tal caso prevedono idonei interventi per il loro superamento.

8. I P.A.P.M.A.A. comprendenti porzioni di "boschi densi", devono prevedere adeguati interventi di tutela e valorizzazione della risorsa forestale nel rispetto di quanto disposto dall'art. 70.

9. I P.A.P.M.A.A. che comprendono aree nelle quali è prescritta la ricostituzione e/o il completamento delle fasce di vegetazione ripariale di cui all'art. 81 - appositamente individuate negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 - devono contenere i relativi progetti di impianto. Al riguardo si deve fare ricorso alle specie vegetali indicate dal Regolamento Edilizio.

10. Le disposizioni di cui al presente articolo sono integrate dalle specifiche prescrizioni dettate dal Regolamento Edilizio (*“Norme Regolamentari per il territorio rurale”*). In esso sono tra l'altro precisati i caratteri tipologici, formali e costruttivi cui deve attenersi la progettazione e successiva realizzazione degli annessi agricoli stabili di cui all'art. 142.

**Art. 141 - INTERVENTI DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE**

1. Gli 'interventi di sistemazione ambientale' costituiscono l'insieme delle opere di riqualificazione da attuarsi su terreni ad uso agricolo costituenti aree di pertinenza - di dimensioni non inferiori a un ettaro - di edifici che hanno mutato o sono interessati da progetti comportanti il mutamento della destinazione d'uso agricola, come di seguito specificato.

Tali interventi perseguono finalità di interesse pubblico o generale e a tal fine devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello derivante dalla conduzione di attività agricole, ivi compresa la tutela e la valorizzazione delle invarianti strutturali e delle risorse naturali e/o essenziali esistenti nelle aree interessate, concorrendo in tal modo al presidio e alla conservazione degli assetti paesaggistici e ambientali.

2. In presenza di aree di pertinenza di dimensioni non inferiori a un ettaro il progetto degli interventi di sistemazione ambientale costituisce parte integrante della apposita convenzione di cui al successivo punto 8, da stipularsi obbligatoriamente nei seguenti casi:

- per interventi comunque denominati che comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola di interi edifici o di singole unità immobiliari;
- per interventi di restauro e risanamento conservativo (limitatamente ai casi contemplati dalle vigenti norme regionali), di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi su edifici o unità immobiliari con destinazione d'uso non agricola ricadenti nel territorio rurale di cui al presente Titolo.

3. I progetti degli interventi di sistemazione ambientale, da elaborarsi nel rispetto delle eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo III nonché delle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio (*"Norme regolamentari per il territorio rurale"*), devono prioritariamente prevedere opere di riqualificazione ambientale e paesaggistica. Essi riguardano esclusivamente le *"aree di pertinenza agricola"* dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata dall'intervento, appositamente individuate - nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 149 delle presenti norme - dal progetto edilizio correlato.

Lo scomputo degli specifici oneri previsti dalle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale (c.d. 'oneri verdi') è consentito solo a fronte di interventi di sistemazione ambientale significativi dal punto di vista dell'interesse pubblico e/o generale, quali:

- la conservazione e/o il ripristino delle formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali - con priorità per la tutela delle formazioni arboree decorative di cui all'art. 72 - delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo, di individui arborei fuori foresta tutelati ai sensi della normativa vigente, nonché delle fasce di vegetazione ripariale, ivi comprese le formazioni arboree d'argine, di ripa o di golena;
- la manutenzione delle rete scolante artificiale principale, le opere di intercettazione, raccolta e convogliamento delle acque superficiali, e gli interventi finalizzati in genere alla difesa dell'integrità fisica dei suoli;
- la conservazione e/o il ripristino delle sistemazioni idraulico-forestali e idraulico-agrarie tradizionali (muri a secco o di contenimento, terrazzamenti, ciglionamenti, etc.) - con priorità per gli elementi di invarianza che caratterizzano le aree con sistemazioni agrarie storiche di cui all'art. 71 - con materiali e modalità costruttive fedeli alla tradizione dei luoghi;
- la tutela e/o il recupero dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storico-culturale o testimoniale, con priorità per i beni censiti dagli enti pubblici territoriali;
- la manutenzione straordinaria e/o il ripristino di tratti di strade vicinali e della viabilità rurale in genere aperta al pubblico transito;
- il completamento, potenziamento o creazione di corridoi ecologici - anche mediante manutenzione e reimpianto di vegetazione arborea e arbustiva - e gli interventi finalizzati in genere alla protezione della fauna selvatica.

Non rientrano tra gli 'interventi di sistemazione ambientale' di cui al presente articolo - ammessi a scomputo dei c.d. 'oneri verdi' - gli interventi obbligatori previsti dalle normative vigenti in materia di prevenzione degli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora.

4. Fatte salve ulteriori disposizioni eventualmente dettate dal Regolamento Edilizio (*"Norme regolamentari per il territorio rurale"*) nel rispetto delle vigenti norme regionali e delle disposizioni di cui al presente articolo, i progetti edilizi riferiti agli interventi di cui al punto 2 sono corredati:

- a) da una stima del costo, contabilizzato a prezzi correnti al momento della presentazione della documentazione, degli interventi di sistemazione ambientale da realizzare nel primo decennio;
- b) dalla documentazione relativa alle risorse paesaggistiche ed ambientali eventualmente presenti nell'*"area di pertinenza agricola"* dell'edificio o dell'unità immobiliare interessata dall'intervento, con particolare riferimento ai seguenti elementi:
  - formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali;
  - alberature segnaletiche di confine o di arredo;
  - individui arborei fuori foresta tutelati ai sensi della normativa vigente;
  - fasce di vegetazione ripariale, ivi comprese le formazioni arboree d'argine, di ripa o di golenia;
  - corsi d'acqua naturali o artificiali;
  - rete scolante artificiale principale;
  - particolari sistemazioni agrarie quali muri a secco o di contenimento, terrazzamenti o ciglionamenti;
  - manufatti aventi valore paesaggistico, storico o testimoniale censiti dagli enti pubblici territoriali;
  - viabilità vicinale e/o rurale esistente;
- c) dagli elementi conoscitivi e/o dalle specifiche progettuali di cui ai successivi punti 5, 6 e 7, per le fattispecie ivi contemplate.

5. I progetti degli interventi di sistemazione ambientale riferiti a porzioni di territorio in cui siano presenti le sistemazioni agrarie storiche di cui all'art. 71, ovvero che ricadano nelle seguenti aree:

- aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale (art. 74)
- aree di pregio paesistico (art. 79)

sono corredati da un apposito quadro conoscitivo atto ad individuare eventuali situazioni di degrado localizzato, ed in tal caso prevedono idonei interventi per il loro superamento.

6. I progetti degli interventi di sistemazione ambientale riferiti a porzioni di territorio comprendenti "boschi densi", devono prevedere adeguati interventi di tutela e valorizzazione della risorsa forestale nel rispetto di quanto disposto dall'art. 70.

7. I progetti degli interventi di sistemazione ambientale riferiti a porzioni di territorio comprendenti aree nelle quali è prescritta la ricostituzione e/o il completamento delle fasce di vegetazione ripariale di cui all'art. 81 - appositamente individuate negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 - devono contenere i relativi progetti di impianto.

8. Il rilascio e/o l'efficacia del titolo o atto abilitativo relativo agli interventi urbanistico-edilizi di cui al punto 2 da attuarsi sull'edificio o unità immobiliare di riferimento è in ogni caso subordinata alla stipula di una apposita convenzione, con idonee garanzie fidejussorie circa la corretta esecuzione e manutenzione degli interventi di sistemazione ambientale previsti dal progetto.

9. Il Regolamento Edilizio (*"Norme regolamentari per il territorio rurale"*) detta disposizioni di dettaglio per gli 'interventi di sistemazione ambientale' di cui al presente articolo, con particolare riferimento a:

- gli studi analitici da eseguire sul contesto ambientale e paesaggistico di riferimento, quale presupposto per la definizione dei contenuti progettuali degli interventi;
- le modalità tecniche eventualmente da privilegiare nell'esecuzione degli interventi;
- le specie vegetali idonee per i progetti di impianto, ivi compresi quelli finalizzati alla ricostituzione e/o al completamento delle fasce di vegetazione ripariale, di cui al punto 7;
- le garanzie fidejussorie di corredo alla convenzione.

**Art. 142 - ANNESSI AGRICOLI STABILI**

1. Nel territorio rurale è consentita alle aziende agricole la realizzazione di annessi agricoli stabili, sulla base della disciplina dettata dal presente Titolo. Non è invece in alcun modo ammessa la realizzazione di nuove residenze, ancorché agricole, se non attraverso il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente.

Gli annessi agricoli stabili sono costruzioni esclusivamente destinate ad usi agricolo-produttivi o di supporto alle attività aziendali, ivi comprese quelle faunistico-venatorie. Il loro dimensionamento è commisurato alla capacità produttiva dell'azienda. Independentemente dalle tipologie specificate al successivo punto 3, tali annessi non sono configurabili - né è in alcun modo ammessa la loro destinazione e/o utilizzazione - come residenze o luoghi di ricreazione, neppure a titolo temporaneo o saltuario.

2. Ferme restando le limitazioni dettate dalle discipline di cui ai Titoli III, IV, V e VI, la realizzazione degli annessi agricoli stabili di cui al presente articolo è effettuata sulla base della disciplina dettata dal presente Titolo e nel rispetto delle prescrizioni e dei caratteri costruttivi definiti dal Regolamento Edilizio (*"Norme Regolamentari per il territorio rurale"*). In esso sono definiti in particolare i materiali e gli elementi tipologici confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale degli edifici, con particolare riferimento all'edilizia sostenibile, ai fabbricati in legno ed ai fabbricati tradizionali, nonché all'utilizzazione delle energie rinnovabili - in coerenza con gli indirizzi dettati dalla pianificazione regionale e provinciale - ferma restando la considerazione delle esigenze produttive aziendali.

3. Gli annessi agricoli stabili si articolano in:

- a) annessi nei quali è consentita la permanenza continuativa di persone, quali "centri aziendali" (sedi amministrative aziendali, uffici, spazi di esposizione e vendita, mense per il personale, spogliatoi, etc.), o "centri di servizio per l'agricoltura" (come definiti dal punto 8 dell'art. 160), ovvero "case di caccia";
- b) annessi nei quali non è consentita la permanenza continuativa di persone (locali per lo stoccaggio e/o per lavorazioni saltuarie di prodotti agricoli, rimesse di mezzi e macchinari, tettoie, cantine, etc.).

La realizzazione di annessi agricoli stabili del tipo a) è consentita esclusivamente alle aziende agricole 'di elevata capacità produttiva', come definite all'art. 139. Fatto salvo quanto specificato al successivo punto 10, la permanenza continuativa di persone negli annessi del tipo a) è comunque consentita solo per attività strettamente legate alle esigenze produttive aziendali.

La realizzazione di annessi agricoli stabili del tipo b) è consentita sia alle aziende 'di elevata capacità produttiva' che alle aziende 'di media capacità produttiva', come definite all'art. 139.

4. In ogni caso la realizzazione di annessi agricoli stabili è subordinata all'approvazione di un P.A.P.M.A.A., nel rispetto delle vigenti norme regionali e delle prescrizioni di cui all'art. 140. Le superfici fondiarie minime necessarie per la realizzazione di annessi agricoli stabili sono rispettivamente definite dall'art. 154, punto 3.2, per le "aree a prevalente funzione agricola", e dall'art. 159, punti 3.2 e 3.3, per le "aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva".

Per gli annessi agricoli 'fuori parametro' - non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiarie o eccedenti le capacità produttive aziendali - si rinvia alle disposizioni di cui all'art. 143.

5. Gli annessi agricoli stabili possono configurarsi, in tutto o in parte, come locali interrati o seminterrati. Il dimensionamento dei locali interrati o seminterrati deve in ogni caso essere esplicitamente compreso e computato nella documentazione tecnico-agronomica di corredo al P.A.P.M.A.A..

6. Negli ambiti territoriali collinari AT3, AT4 e AT5, di cui agli artt. 157, 158 e 160, gli annessi agricoli stabili devono essere di norma realizzati in prossimità di strade o viabilità vicinali o poderali esistenti, limitando al massimo la realizzazione di nuovi tracciati. E' comunque fatta salva la facoltà dell'Amm./ne Comunale - in sede di valutazione dei P.A.P.M.A.A. o dei successivi progetti edilizi - di impartire indicazioni in senso diverso per esigenze di mitigazione dell'impatto paesaggistico generato dai nuovi annessi.



7. La destinazione d'uso agricola degli annessi agricoli stabili i cui lavori siano iniziati dopo l'entrata in vigore delle norme di cui al Titolo IV, Capo III, della L.R. 1/2005 (16 aprile 2007) è permanente e non può essere mutata.

Il mutamento della destinazione d'uso degli annessi agricoli stabili i cui lavori siano iniziati dopo l'entrata in vigore della L.R. 14.04.1995 n. 64 (6 maggio 1995) e prima dell'entrata in vigore delle norme di cui al Titolo IV, Capo III, della L.R. 1/2005 (16 aprile 2007) - è ammissibile solo allorché siano trascorsi almeno 30 (trenta) anni dalla data di ultimazione dei lavori, sempreché tale mutamento sia consentito dalla disciplina comunale vigente all'epoca.

Il mutamento parziale o totale della destinazione d'uso agricola abusivamente realizzato in violazione delle disposizioni di cui sopra, anche in assenza di opere edilizie, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti norme regionali per opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali.

8. La realizzazione di annessi agricoli stabili è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo III (in particolare dagli artt. 41, 43, 44, 45, 50, 51, 52 e 53).

Non è comunque consentito realizzare annessi agricoli stabili all'interno delle aree sotto elencate:

- ambiti perifluviali (art. 66);
- pertinenze paesistiche (art. 68);
- parchi storici e giardini formali (art. 69);
- linee di arretramento e fasce di rispetto autostradale e stradale (art. 91);
- fasce di rispetto cimiteriale (linea di delimitazione interna) (art. 97);
- aree ad uso agricolo di rispetto di tessuti storici (art. 136);
- aree di margine e/o intercluse prevalentemente ad uso agricolo (art. 137);
- ambito territoriale AT1 "*Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno*" (art. 155), limitatamente alla parte ricadente entro il perimetro del Parco Fluviale dell'Arno di cui all'art. 82;
- ambito territoriale AT6 "*Fascia ripariale della Pesa*" (art. 161).

Il divieto di realizzazione vige anche in adiacenza o prossimità di:

- sistemazioni agrarie storiche (art. 71);
- formazioni arboree decorative (art. 72).

9. La realizzazione di annessi agricoli stabili è soggetta a specifiche limitazioni e/o prescrizioni nelle seguenti aree:

- aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale (art. 74);
- aree di pregio paesistico (art. 79);
- aree boscate (boschi densi e boschi radi e cespugliati) (art. 80).

10. La progettazione di nuovi annessi agricoli stabili tiene conto degli eventuali corridoi infrastrutturali individuati per gli elettrodotti, in ottemperanza a quanto previsto dalle vigenti norme regionali in materia di linee elettriche. I nuovi annessi previsti in prossimità di linee elettriche esistenti sono progettati nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 102, punti 1.3, 1.4 e 1.5, delle presenti norme.

**Art. 143 - ANNESSI AGRICOLI FUORI PARAMETRO**

1. E' disciplinata dal presente articolo la realizzazione nel territorio rurale - e nelle aree ad esso assimilate ai sensi delle norme di cui al Capo II del Titolo IX - degli annessi agricoli di cui all'art. 41, comma 7, della L.R. 1/2005 e s.m.i., articolati nelle seguenti tipologie:

- a) annessi agricoli la cui realizzazione non è soggetta al rispetto delle superfici fondiarie minime di cui all'art. 139, punto 3;
- b) annessi agricoli la cui realizzazione può eccedere le capacità produttive dell'azienda. Tali annessi - identificati nelle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico sotto la denominazione di 'annessi agricoli fuori parametro' - sono edifici o manufatti esclusivamente destinati ad usi agricolo-produttivi o di supporto alle attività aziendali (rimesse di mezzi e macchinari, locali per lo stoccaggio e/o per lavorazioni saltuarie di prodotti agricoli, manufatti per ricovero di animali, tettoie, etc.), nelle quali non è consentita la permanenza continuativa di persone.

Gli annessi agricoli 'fuori parametro' non sono configurabili - né è in alcun modo ammessa la loro destinazione e/o utilizzazione - come residenze o luoghi di ricreazione, neppure a titolo temporaneo o saltuario.

2. Ferme restando le limitazioni dettate dalle discipline di cui ai Titoli III, IV, V e VI, la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui al presente articolo è consentita sulla base della disciplina dettata dal presente Titolo, nel rispetto dei caratteri costruttivi e delle prescrizioni eventualmente dettate dal Regolamento Edilizio (*"Norme Regolamentari per il territorio rurale"*).

3. La realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui al punto 1, lett. a (annessi non soggetti al rispetto delle superfici fondiarie minime di cui all'art. 139, punto 3), sotto forma di costruzioni di tipo stabile, è consentita esclusivamente agli imprenditori agricoli titolari di aziende 'minime' - come definite all'art. 139, punto 1, lett. c) - in attività ed iscritte alla C.C.I.A.A. (Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura), che mantengono in coltura una superficie aziendale condotta compresa tra 0,5 e 1 unità colturale (UC) e che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività:

- a) allevamento intensivo di bestiame;
- b) trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
- c) acquacoltura;
- d) allevamento di fauna selvatica;
- e) cinotecnica;
- f) allevamenti zootecnici minori.

Il dimensionamento degli annessi deve essere commisurato alle dimensioni dell'attività dell'azienda, nel rispetto delle vigenti normative relative alle attività di cui sopra.

4. La realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui al punto 1, lett. b (annessi agricoli la cui realizzazione può eccedere le capacità produttive dell'azienda), sotto forma di costruzioni di tipo stabile, è consentita esclusivamente alle aziende agricole condotte da imprenditori agricoli professionali (IAP), il cui ordinamento colturale prevalente (Orientamento Tecnico Economico: OTE) sia rivolto per oltre l'80% della produzione lorda vendibile (PLV) all'agricoltura biologica ai sensi delle disposizioni comunitarie.

5. Fuori dai casi di cui ai punti 3 e 4, è comunque consentita a tutte le aziende 'minime' di cui all'art. 139, punto 1, lett. c), ivi comprese quelle che mantengono in coltura una superficie aziendale condotta compresa tra 0,2 e 0,5 unità colturali (UC), l'installazione di annessi agricoli 'fuori parametro' sotto forma di manufatti realizzati in legno o con altri materiali leggeri, semplicemente appoggiati al suolo senza opere di fondazione, con caratteristiche analoghe a quelle previste per i manufatti agricoli reversibili di cui all'art. 144, anche ove eccedenti le capacità produttive dell'azienda 'minima'.

La superficie di tali annessi 'fuori parametro' non può comunque superare i 36 mq.

6. Nei casi di cui ai precedenti punti 3 e 4 le aziende 'minime' devono motivare il fabbisogno e il dimensionamento dell'annesso agricolo 'fuori parametro', allegando al progetto apposita documentazione tecnico-agronomica nella quale siano specificati ed evidenziati in modo dettagliato:

- l'anagrafica aziendale;
- la descrizione della situazione attuale dell'azienda (superficie fondiaria aziendale; superficie agraria utilizzata; impianti, infrastrutture e dotazioni aziendali; stato di manutenzione, effettiva utilizzazione e legittimità urbanistico-edilizia degli eventuali edifici esistenti; eventuali risorse paesaggistiche e ambientali oggetto di trasformazione con l'intervento);
- la finalità dell'intervento, specificando gli effetti attesi sugli assetti produttivi aziendali, ed evidenziando la rispondenza delle caratteristiche tipologiche, costruttive e dimensionali dell'annesso in progetto alle esigenze aziendali dichiarate;
- la descrizione della situazione aziendale a regime una volta realizzato l'intervento;
- gli effetti potenzialmente prodotti sulle risorse ambientali e le modalità previste per l'inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico di riferimento;
- la verifica di conformità dell'intervento al presente Regolamento Urbanistico, al Regolamento Edilizio (*"Norme Regolamentari per il territorio rurale"*) ed alle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale;
- l'indicazione di massima dei tempi di realizzazione dell'intervento;
- gli aspetti relativi alla valutazione della convenienza economica dell'intervento.

7. La destinazione d'uso agricola degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui al presente articolo è permanente e non può essere mutata. Il mutamento parziale o totale della destinazione d'uso agricola abusivamente realizzato, anche in assenza di opere edilizie, comporta l'applicazione delle sanzioni previste dalle vigenti norme regionali per opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali.

8. Negli ambiti territoriali collinari AT3, AT4 e AT5, di cui agli artt. 157, 158 e 160, gli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui ai precedenti punti 3 e 4 devono essere di norma realizzati in prossimità di strade o viabilità vicinali o poderali esistenti, limitando al massimo la realizzazione di nuovi tracciati. E' comunque fatta salva la facoltà dell'Amm./ne Comunale - in sede di valutazione del progetto edilizio e della documentazione tecnico-agronomica di cui al punto 6 - di impartire indicazioni in senso diverso per esigenze di mitigazione dell'impatto paesaggistico generato dai nuovi annessi.

9. La realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo III (in particolare dagli artt. 41, 43, 44, 45, 50, 51, 52 e 53).

Non è comunque consentito realizzare annessi agricoli 'fuori parametro' di qualsivoglia tipologia all'interno delle aree sotto elencate:

- ambiti perifluviali (art. 66);
- pertinenze paesistiche (art. 68);
- parchi storici e giardini formali (art. 69);
- aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale (art. 74);
- linee di arretramento e fasce di rispetto autostradale e stradale (art. 91);
- fasce di rispetto cimiteriale (linea di delimitazione interna) (art. 97);
- aree ad uso agricolo di rispetto di tessuti storici (art. 136);
- ambito territoriale AT6 *"Fascia ripariale della Pesa"* (art. 161).

Il divieto di realizzazione vige anche in adiacenza o prossimità di:

- sistemazioni agrarie storiche (art. 71);
- formazioni arboree decorative (art. 72).

10. La realizzazione di annessi agricoli 'fuori parametro' è soggetta a specifiche limitazioni e/o prescrizioni nelle seguenti aree:

- aree fragili (art. 78);
- aree di pregio paesistico (art. 79);
- aree boscate (boschi densi e boschi radi e cespugliati) (art. 80);
- aree di margine e/o intercluse prevalentemente ad uso agricolo (art. 137);

- ambito territoriale AT1 *“Fascia ripariale e pianura alluvionale dell’Arno”* (art. 155), limitatamente alla parte ricadente entro il perimetro del Parco Fluviale dell’Arno di cui all’art. 82;
- ambito territoriale AT3 *“Pendici collinari settentrionali”* (art. 157).

11. La progettazione degli annessi agricoli ‘fuori parametro’ tiene conto degli eventuali corridoi infrastrutturali individuati per gli elettrodotti, in ottemperanza a quanto previsto dalle vigenti norme regionali in materia di linee elettriche. I nuovi annessi previsti in prossimità di linee elettriche esistenti sono progettati nel rispetto delle disposizioni di cui all’art. 102, punti 1.3, 1.4 e 1.5, delle presenti norme.

**Art. 144 - MANUFATTI AGRICOLI REVERSIBILI PER L'AGRICOLTURA AMATORIALE O PER PICCOLE PRODUZIONI AGRICOLE**

1. E' disciplinata dal presente articolo, nel rispetto delle vigenti norme regionali, l'installazione degli annessi agricoli di cui all'art. 41, comma 5, della L.R. 1/2005 e s.m.i., destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli. Tali annessi sono consentiti nel territorio comunale esclusivamente sotto forma di 'manufatti agricoli reversibili', da intendersi come strutture in legno, prive di opere di fondazione, con utilizzo limitato al rimessaggio di prodotti, attrezzi e macchinari agricoli.

2. L'installazione di manufatti agricoli reversibili di cui al presente articolo è consentita esclusivamente ai seguenti soggetti:

- operatori dell'agricoltura amatoriale (art. 139, punto 1.d);
- soggetti gestori delle "Zone di Ripopolamento e Cattura" (ZRC) regolarmente istituite dagli Enti competenti.

3. La destinazione d'uso agricola dei manufatti agricoli reversibili è permanente e non può essere mutata. E' tassativamente vietato in particolare l'utilizzo abitativo, ricreativo, artigianale o commerciale, ancorché temporaneo o saltuario dei manufatti. E' altresì vietata la loro utilizzazione quali strutture di ricovero di animali.

In caso di mutamento della destinazione d'uso dei manufatti rispetto all'utilizzo agricolo si applicano le sanzioni previste dalle vigenti norme regionali per opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali.

4. L'installazione dei manufatti agricoli reversibili da parte dei soggetti di cui al punto 2 è ammessa solo nei seguenti casi:

- a) ove nel fondo agricolo - o nella "area di pertinenza agricola" come definita dal successivo art. 149 - non esistano già costruzioni stabili o precarie utilizzabili allo stesso scopo ed a condizione che le eventuali consistenze abusive esistenti vengano rimosse;
- b) ove nel fondo agricolo - o nella "area di pertinenza agricola" - sia presente una costruzione stabile legittima utilizzabile allo stesso scopo di dimensioni sensibilmente inferiori a quelle massime consentite ai sensi del successivo punto 6. In tal caso dalla superficie utile lorda (Sul) massima consentita per il nuovo manufatto agricolo reversibile deve essere detratta la Sul della costruzione stabile legittima già presente e il posizionamento del manufatto deve essere particolarmente curato in modo da limitare al massimo l'impatto paesaggistico complessivo.

5. Gli operatori dell'agricoltura amatoriale hanno l'obbligo di provvedere all'integrale rimozione dei manufatti agricoli reversibili al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà del fondo o di parti di esso con atti tra vivi. L'istanza volta al conseguimento del titolo abilitativo è corredata da esplicito impegno in tal senso. Le penali in caso di inadempimento sono definite dal Regolamento Edilizio ("Norme regolamentari per il territorio rurale") o con apposito provvedimento dell'autorità comunale competente.

In caso di mancata rimozione si applicano le sanzioni previste dalle vigenti norme regionali per opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali.

6. La superficie totale dei manufatti agricoli reversibili ad uso dei soggetti di cui al punto 2 è determinata in funzione della superficie agraria utilizzabile (Sau) - come definita al paragrafo 29 dell'art. 11 - che risulti nella disponibilità dell'avente titolo, sulla base dei seguenti parametri:

- a) ambito territoriale AT1 "Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno" (art. 155, con esclusione delle aree soggette a vincoli idraulici che comportino inedificabilità assoluta), ambito territoriale AT2 "Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve" (art. 156):

|                                    |                            |
|------------------------------------|----------------------------|
| Sau compresa tra 600 e 1.000 mq    | fino a 5 mq totali di Sul  |
| Sau compresa tra 1.001 e 2000 mq   | fino a 10 mq totali di Sul |
| Sau compresa tra 2.001 e 5.000 mq  | fino a 15 mq totali di Sul |
| Sau compresa tra 5.001 e 10.000 mq | fino a 20 mq totali di Sul |

|                                     |                            |
|-------------------------------------|----------------------------|
| Sau compresa tra 10.001 e 20.000 mq | fino a 25 mq totali di Sul |
| Sau superiore a 20.000 mq           | fino a 36 mq totali di Sul |

I parametri di cui sopra si applicano anche nelle 'aree periurbane o residuali di ricomposizione morfologica' (art. 135, limitatamente alle parti ricadenti nelle 'aree agricole degradate' di cui all'art. 85) e nelle 'aree di margine e/o intercluse prevalentemente ad uso agricolo' (art. 137).

b) ambito territoriale AT3 *"Pendici collinari settentrionali"* (art. 157), ambito territoriale AT4 *"Dorsale collinare"* (art. 158), ambito territoriale AT5 *"Pendici collinari meridionali"* (art. 160):

|                                     |                            |
|-------------------------------------|----------------------------|
| Sau compresa tra 1.000 e 2.000 mq   | fino a 5 mq totali di Sul  |
| Sau compresa tra 2.001 e 3.000 mq   | fino a 10 mq totali di Sul |
| Sau compresa tra 3.001 e 5.000 mq   | fino a 15 mq totali di Sul |
| Sau compresa tra 5.001 e 10.000 mq  | fino a 20 mq totali di Sul |
| Sau compresa tra 10.001 e 20.000 mq | fino a 25 mq totali di Sul |
| Sau superiore a 20.000 mq           | fino a 30 mq totali di Sul |

La superficie dei manufatti agricoli reversibili a servizio delle *"Zone di Ripopolamento e Cattura"* (ZRC) non può comunque superare i 20 mq. E' consentita l'installazione di un solo manufatto per ogni ZRC regolarmente istituita, da collocarsi all'interno della zona stessa o in aree immediatamente adiacenti. Gli aventi titolo hanno l'obbligo di provvedere all'integrale rimozione dei manufatti alla scadenza dei termini temporali di validità della ZRC. L'istanza volta al conseguimento del titolo abilitativo è corredata da esplicito impegno in tal senso. Le penali in caso di inadempimento sono definite dal Regolamento Edilizio (*"Norme regolamentari per il territorio rurale"*) o con apposito provvedimento dell'autorità comunale competente. In caso di mancata rimozione si applicano le sanzioni previste dalle vigenti norme regionali per opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali.

7. Fatte salve le determinazioni delle autorità preposte alla tutela paesaggistica, è consentito il mantenimento di manufatti assentiti in via temporanea in attuazione della disciplina comunale vigente prima dell'entrata in vigore delle disposizioni di cui al Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005 (16 aprile 2007), a condizione che l'istanza finalizzata al mantenimento del manufatto:

- risulti inoltrata prima della scadenza dell'autorizzazione amministrativa precedentemente conseguita a titolo temporaneo;
- sia corredata da esplicito impegno all'integrale rimozione del manufatto agricolo reversibile al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà del fondo o di parti di esso con atti tra vivi.

8. L'installazione di manufatti agricoli reversibili è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo III (in particolare dagli artt. 41, 43, 44, 45, 50, 51, 52 e 53).

9. Fatto salvo quanto specificato al punto 7, non è comunque consentito installare annessi agricoli reversibili all'interno delle aree sotto elencate:

- ambiti perfluviali (art. 66);
- pertinenze paesistiche (art. 68);
- parchi storici e giardini formali (art. 69);
- areali di tutela integrale del paesaggio agrario tradizionale (art. 71, punto 5);
- aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale (art. 74);
- aree boscate (boschi densi e boschi radi e cespugliati) (art. 80);
- fasce di rispetto autostradale e stradale (art. 91);
- fasce di rispetto cimiteriale (linea di delimitazione interna) (art. 97);
- aree ad uso agricolo di rispetto di tessuti storici (art. 136);
- ambito territoriale AT1 *"Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno"* (art. 155), limitatamente alle aree soggette a vincoli idraulici che comportino inedificabilità assoluta;
- ambito territoriale AT6 *"Fascia ripariale della Pesa"* (art. 161).

Il divieto di installazione vige anche in adiacenza o prossimità delle formazioni arboree decorative di cui all'art. 72.

10. L'installazione di manufatti agricoli reversibili è soggetta a specifiche prescrizioni nelle seguenti aree:

- aree fragili (art. 78);
- aree di pregio paesistico (art. 79);
- Parco Fluviale dell'Arno (art. 82).

Si rinvia alla disciplina di cui all'art. 85 per quanto riguarda l'installazione di manufatti agricoli reversibili all'interno delle "aree agricole degradate".

11. Il Regolamento Edilizio ("*Norme regolamentari per il territorio rurale*") definisce i caratteri tipologici e costruttivi dei manufatti agricoli reversibili, nonché i criteri per la loro più idonea collocazione all'interno del fondo agricolo ai fini di un corretto inserimento nel contesto rurale di riferimento.

Sono comunque fatte salve le determinazioni delle autorità preposte alla tutela paesaggistica..

**Art. 145 - SERRE**
**1. Disposizioni generali**

1.1. Le serre sono manufatti finalizzati alla produzione agricola o florovivaistica, costituiti da componenti in tutto o in parte trasparenti, atte a consentire il passaggio della luce ed a garantire la protezione delle colture dagli agenti atmosferici, attraverso una separazione, totale o parziale, dall'ambiente esterno.

1.2. L'installazione di serre è consentita esclusivamente alle aziende agricole di cui all'art. 139 delle presenti norme, previa approvazione di un P.A.P.M.A.A. (se trattasi di serre fisse) ovvero comunicazione di un apposito 'Piano-programma delle installazioni' (se trattasi di serre temporanee o di serre con copertura stagionale), ed a condizione che:

- siano impiegate metodologie di coltivazione di tipo biologico (con regolare iscrizione dell'azienda presso gli organismi di certificazione dell'agricoltura biologica nel rispetto delle vigenti norme regionali e comunitarie), ovvero sistemi di lotta integrata in applicazione delle misure previste dai piani regionali di sviluppo rurale. Per le attività florovivaistiche deve essere evidenziato l'orientamento verso metodologie di coltivazione a basso impatto ambientale (dotazione di sistemi per il riutilizzo della risorsa idrica, riduzione dell'uso di antiparassitari e fitofarmaci, e, in prospettiva, utilizzo di sistemi di lotta guidata e/o impiego di presidi compresi nel prontuario dei prodotti ammessi per l'agricoltura biologica);
- i manufatti siano dimensionati e realizzati nel puntuale rispetto delle vigenti norme regionali, delle disposizioni di cui al presente Titolo e delle specifiche prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio (*"Norme Regolamentari per il territorio rurale"*).

1.3. Le serre si distinguono in:

- serre temporanee;
- serre con copertura stagionale;
- serre fisse.

Per ciascuna delle tipologie di cui sopra sono definiti nel dettaglio dal Regolamento Edilizio (*"Norme Regolamentari per il territorio rurale"*):

- i caratteri costruttivi;
- i limiti temporali di installazione e di utilizzo;
- le disposizioni di carattere procedimentale (ivi compresa la disciplina relativa alla comunicazione del 'Piano-programma delle installazioni').

1.4. La realizzazione di serre è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo III (in particolare dagli artt. 41, 43, 44, 45, 50, 51, 52 e 53).

Ferme restando le eventuali ulteriori limitazioni e/o prescrizioni dettate dai successivi paragrafi del presente articolo, non è consentito realizzare serre di qualsivoglia tipologia all'interno delle aree sotto elencate:

- pertinenze paesistiche (art. 68);
- parchi storici e giardini formali (art. 69);
- aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale (art. 74);
- aree boscate (boschi densi e boschi radi e cespugliati) (art. 80);
- fasce di rispetto autostradale e stradale (art. 91);
- fasce di rispetto cimiteriale (linea di delimitazione interna) (art. 97).

Il divieto vige anche in adiacenza o prossimità di:

- sistemazioni agrarie storiche (art. 71);
- formazioni arboree decorative (art. 72).

Nelle linee di arretramento autostradale e stradale di cui all'art. 91 è consentita solo la realizzazione di serre temporanee.

1.5. L'installazione delle serre temporanee e delle serre con copertura stagionale di cui ai paragrafi 2 e 3 è soggetta al rispetto delle seguenti distanze minime:

- ml 5,00 dalle abitazioni esistenti sul fondo;



- ml 10,00 da tutte le altre abitazioni; la distanza è ridotta a ml 5,00 qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione;
- ml 1,50 dal confine;
- distanze minime dalle strade pubbliche secondo quanto previsto dal Codice della Strada.

1.6. Ai sensi delle vigenti norme regionali le serre temporanee e le serre con copertura stagionale di cui ai paragrafi 2 e 3 sono soggette ad obbligo di rimozione al termine del periodo massimo di utilizzo consentito dalla disciplina comunale del territorio rurale. Decorso tale termine ne è consentita la reinstallazione - anche in parti diverse della superficie aziendale, secondo quanto indicato dal 'Piano-programma delle installazioni' o mediante singola comunicazione - solo previa accertata rimozione.

1.7. Le coperture temporanee con altezza inferiore a ml 1,00 non sono soggette alle disposizioni di cui al presente articolo. La loro installazione è comunque consentita solo alle aziende agricole di cui all'art. 139 delle presenti norme ed esclusivamente nelle seguenti aree o ambiti territoriali:

- ambito territoriale AT1 "*Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno*" (art. 155);
- ambito territoriale AT2 "*Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve*" (art. 156).

## 2. Serre temporanee

2.1. Si definiscono "serre temporanee" le serre con tipologia a tunnel realizzate con materiali leggeri (centine e copertura telata non rigida) e semplicemente appoggiate al suolo, senza alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi. La loro installazione è consentita solo per alcuni mesi consecutivi, nel rispetto dei limiti temporali fissati dal Regolamento Edilizio ("*Norme Regolamentari per il territorio rurale*") con riferimento alla durata del ciclo produttivo. Trascorso il limite temporale massimo di utilizzo le serre temporanee devono essere integralmente rimosse.

Le serre temporanee che alla scadenza del limite temporale massimo sopra specificato non siano state integralmente rimosse sono soggette alle sanzioni previste dalle vigenti norme statali e regionali per le violazioni in materia urbanistico-edilizia.

Parametri dimensionali:

- altezza massima al culmine: ml 4,00;
- superficie: non superiore al 5% della superficie agraria utilizzabile (Sau) aziendale (comprendendo nel calcolo anche le eventuali serre di altra tipologia).

2.2. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle discipline di cui ai Titoli III, IV, V e VI, l'installazione di serre temporanee è consentita a tutte le tipologie di aziende agricole, così come definite dall'art. 139 delle presenti norme, esclusivamente nelle seguenti aree o ambiti territoriali:

- ambito territoriale AT1 "*Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno*" (art. 155);
- ambito territoriale AT2 "*Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve*" (art. 156).

2.3. L'installazione di serre temporanee è consentita solo a fronte di comprovate esigenze produttive, risultanti dal 'Piano-programma delle installazioni' depositato (o dal P.A.P.M.A.A. approvato, se presente), nel rispetto delle condizioni di cui al punto 1.2 del presente articolo.

2.4. Per le serre temporanee che interessano aree sottoposte a tutela paesaggistica sono comunque fatte salve le determinazioni delle autorità preposte, anche ai fini dell'individuazione dei casi da ritenersi esclusi dall'obbligo del previo rilascio di autorizzazione paesaggistica ai sensi del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*.

## 3. Serre con copertura stagionale

3.1. Si definiscono "serre con copertura stagionale" le serre realizzate con struttura e materiali leggeri e fissate al suolo con semplici ancoraggi. Eventuali pannellature fisse possono essere collocate solo sul perimetro esterno. La loro copertura - da realizzarsi con materiali facilmente asportabili - è consentita solo per alcuni mesi consecutivi all'anno, con riferimento alla durata del ciclo produttivo: al riguardo il Regolamento Edilizio ("*Norme Regolamentari per il territorio rurale*") definisce il periodo annuale minimo di rimozione della copertura.

Parametri dimensionali:

- altezza massima in gronda: ml 2,50;
- altezza massima al culmine: ml 4,50;
- superficie: non superiore al 5% della superficie agraria utilizzabile (Sau) aziendale (comprendendo nel calcolo anche le eventuali serre di altra tipologia).

3.2. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle discipline di cui ai Titoli III, IV, V e VI, l'installazione di serre con copertura stagionale è consentita esclusivamente alle aziende identificabili come di 'elevata' o di 'media capacità produttiva' ai sensi dell'art. 139 delle presenti norme, esclusivamente nelle seguenti aree o ambiti territoriali:

- ambito territoriale AT1 "*Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno*" (art. 155, limitatamente alla parte esterna alla perimetrazione del Parco Fluviale dell'Arno di cui all'art. 82);
- ambito territoriale AT2 "*Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve*" (art. 156).

3.3. L'installazione di serre con copertura stagionale è consentita solo a fronte di comprovate esigenze produttive, risultanti dal 'Piano-programma delle installazioni' depositato (o dal P.A.P.M.A.A. approvato, se presente), nel rispetto delle condizioni di cui al punto 1.2 del presente articolo.

3.4. Per le serre con copertura stagionale che interessano aree sottoposte a tutela paesaggistica sono comunque fatte salve le determinazioni delle autorità preposte, anche ai fini dell'individuazione di eventuali casi da ritenersi esclusi dall'obbligo del previo rilascio di autorizzazione paesaggistica ai sensi del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*.

#### 4. Serre fisse

4.1. Si definiscono "serre fisse" le serre realizzate con strutture durevoli, di tipo prefabbricato o eseguite in opera - senza elementi in elevazione in muratura - e stabilmente infisse al suolo. Sono destinate ad ospitare colture prodotte in condizioni climatiche artificiali. Non hanno limiti temporali di utilizzo.

4.2. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle discipline di cui ai Titoli III, IV, V e VI, la realizzazione di serre fisse è consentita esclusivamente alle aziende identificabili come di 'elevata' o di 'media capacità produttiva' ai sensi dell'art. 139 delle presenti norme, esclusivamente nelle seguenti aree o ambiti territoriali:

- ambito territoriale AT1 "*Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno*" (art. 155, limitatamente alla parte esterna alla perimetrazione del Parco Fluviale dell'Arno di cui all'art. 82);
- ambito territoriale AT2 "*Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve*" (art. 156).

4.3. L'installazione di serre fisse è consentita solo a fronte di comprovate esigenze produttive, risultanti dal P.A.P.M.A.A. approvato, nel rispetto delle condizioni di cui al punto 1.2 del presente articolo.

4.4. Per le serre fisse ad uso ortoflorovivaistico è prescritto il rispetto delle apposite disposizioni emanate dall'Autorità di Bacino per il contenimento degli effetti di impermeabilizzazione dei suoli e il mantenimento dell'assetto idrogeologico del territorio. Al riguardo le disposizioni di cui al presente articolo possono essere adeguate con singola deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

4.5. Per le serre fisse che interessano aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del *Codice dei beni culturali e del paesaggio* sono comunque fatte salve le determinazioni delle autorità preposte.

#### 5. Serre in ambiti territoriali collinari

5.1. E' vietata l'installazione di nuove serre di qualsivoglia tipologia nei seguenti ambiti territoriali:

- ambito territoriale AT3 "*Pendici collinari settentrionali*" (art. 157);
- ambito territoriale AT4 "*Dorsale collinare*" (art. 158);
- ambito territoriale AT5 "*Pendici collinari meridionali*" (art. 160).

5.2. Le serre fisse esistenti negli ambiti territoriali collinari di cui al punto 5.1 possono essere mantenute in esercizio solo se provviste di titolo abilitativo.

5.3. Le serre temporanee e le serre con copertura stagionale già installate negli ambiti territoriali collinari di cui al punto 5.1 alla data di adozione della "Variante Generale del territorio aperto" (17.12.2002) dalle aziende agricole di cui all'art. 139 delle presenti norme possono essere mantenute in esercizio, nel rispetto delle disposizioni contenute nel presente Titolo e nel Regolamento Edilizio ("*Norme Regolamentari per il territorio rurale*"), fino al momento del cambio di gestione o di proprietà del fondo e comunque per non più di 15 anni misurati a partire dalla citata data di adozione, ove vi si coltivino esclusivamente o prevalentemente prodotti tradizionali e/o tipici locali.

Trascorso il periodo massimo consentito tali serre dovranno essere integralmente rimosse e non potranno essere più installate.

Per usufruire della possibilità di mantenimento di cui sopra, entro 180 giorni misurati a partire dalla data di approvazione della "Variante Generale del territorio aperto" (27.05.2003), le aziende titolari di serre temporanee o di serre con copertura stagionale già installate negli ambiti territoriali collinari, devono aver provveduto ad inoltrare regolare comunicazione finalizzata al mantenimento in esercizio delle serre esistenti, seguendo le disposizioni dettate dal Regolamento Edilizio ("*Norme regolamentari per il territorio rurale*"), ove sono altresì definiti i prodotti tradizionali e/o tipici locali, nonché le modalità per l'attestazione delle colture in atto o programmate. Le serre già installate alla data di adozione della "Variante Generale del territorio aperto" (27.12.2002) per le quali non sia stata inoltrata la suddetta comunicazione entro il termine sopraindicato sono soggette alle sanzioni previste dalle vigenti norme statali e regionali per le violazioni in materia urbanistico-edilizia.

5.4. Per le serre già installate in ambiti territoriali collinari sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi del *Codice dei beni culturali e del paesaggio* sono comunque fatte salve le determinazioni delle autorità preposte.

## **6. Serre nelle fasce ripariali e nelle pianure alluvionali dell'Arno e della Pesa**

6.1. Nell'ambito territoriale AT1 "*Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno*" (art. 155), limitatamente alla parte ricadente all'interno della perimetrazione del Parco Fluviale dell'Arno di cui all'art. 82, è vietata la realizzazione di serre fisse e l'installazione di serre con copertura stagionale. E' invece consentita l'installazione di serre temporanee, nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente paragrafo 2.

E' altresì vietata l'installazione di nuove serre di qualsivoglia tipologia nell'ambito territoriale AT6 "*Fascia ripariale della Pesa*" (art. 161).

6.2. Le serre fisse esistenti nelle aree di cui al punto 6.1 possono essere mantenute in esercizio solo se provviste di titolo abilitativo.

6.3. Nell'ambito territoriale AT1 "*Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno*" (art. 155), limitatamente alla parte ricadente all'interno della perimetrazione del Parco Fluviale dell'Arno di cui all'art. 82 - ove non sussistano vincoli idraulici comportanti inedificabilità assoluta - le serre con copertura stagionale già installate alla data di adozione della "Variante Generale del territorio aperto" (27.12.2002) dalle aziende agricole di cui all'art. 139 delle presenti norme, possono essere mantenute in esercizio, nel rispetto delle disposizioni contenute nel presente Titolo e nel Regolamento Edilizio ("*Norme Regolamentari per il territorio rurale*"), fino al momento del cambio di gestione o di proprietà del fondo e comunque per non più di 15 anni misurati a partire dalla citata data di adozione, ove vi si coltivino esclusivamente o prevalentemente prodotti tradizionali e/o tipici locali. Trascorso il periodo massimo consentito tali serre dovranno essere integralmente rimosse e non potranno essere più installate.

Per usufruire della possibilità di mantenimento di cui sopra, entro 180 giorni misurati a partire dalla data di approvazione della Variante generale del territorio aperto (27.05.2003), le aziende titolari di serre con copertura stagionale già installate devono aver provveduto ad inoltrare regolare comunicazione finalizzata al mantenimento in esercizio delle serre esistenti, seguendo le disposizioni dettate dal Regolamento Edilizio ("*Norme regolamentari per il territorio rurale*"), ove sono altresì definiti i prodotti tradizionali e/o tipici locali, nonché le modalità per l'attestazione delle colture in atto o programmate. Le serre già installate alla data di adozione della "Variante Generale del territorio aperto" (27.12.2002) per le quali non sia stata inoltrata la suddetta comunicazione entro il termine sopraindicato sono soggette alle sanzioni previste dalle vigenti norme statali e regionali per le violazioni in materia urbanistico-edilizia.

6.4. Nell'ambito territoriale AT6 "*Fascia ripariale della Pesa*" (art. 161) eventuali serre con copertura stagionale che risultino già installate alla data di adozione della "Variante Generale del territorio aperto" (27.12.2002), sulla base di regolare comunicazione all'autorità comunale competente, e che non siano state integralmente rimosse trascorso il periodo di installazione indicato nella comunicazione (comunque non superiore a 5 anni), sono soggette alle sanzioni previste dalle vigenti norme statali e regionali per le violazioni in materia urbanistico-edilizia.

**Art. 146 - MANUFATTI PRECARI**

1. I manufatti precari sono strutture leggere - diverse dalle serre di cui all'art. 145 - necessarie per utilizzazioni di breve durata strettamente legate all'attività agricola aziendale o alla stagione venatoria, e che soddisfano tutti i seguenti requisiti:

- sono realizzati in legno o con altri materiali leggeri, nel rispetto dei caratteri costruttivi definiti dal Regolamento Edilizio (*"Norme Regolamentari per il territorio rurale"*), salvo diversa esigenza da motivare;
- risultano semplicemente appoggiati al suolo o, eventualmente, ancorati ad esso, senza opere di fondazione, basamenti, piattaforme artificiali e/o opere permanenti in muratura;
- l'installazione non comporta alcuna modificazione morfologica sostanziale dello stato dei luoghi, né determina modifiche degli assetti vegetazionali, manomissioni delle sistemazioni idraulico-agrarie storiche o tradizionali, alterazioni del sistema drenante superficiale;
- l'utilizzo è circoscritto al deposito e/o alla protezione di macchinari, attrezzi o prodotti agricoli, al ricovero temporaneo di animali, ad usi connessi alla stagione venatoria, ovvero alla vendita diretta di prodotti aziendali;
- il periodo di utilizzazione e mantenimento non può essere superiore a due anni dalla data di installazione. Decorso tale termine è consentita la reinstallazione dei manufatti precari - anche in parti diverse della superficie aziendale - solo previa accertata rimozione.

I manufatti precari che alla scadenza del periodo massimo di utilizzazione e mantenimento sopra specificato non siano stati integralmente rimossi sono soggetti alle sanzioni previste dalle vigenti norme statali e regionali per le violazioni in materia urbanistico-edilizia.

2. Fatto salvo quanto stabilito al punto 6, i manufatti precari possono essere installati esclusivamente dalle aziende agricole di cui all'art. 139 delle presenti norme, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio (*"Norme Regolamentari per il territorio rurale"*).

E' tassativamente vietato l'uso abitativo, ricreativo e/o artigianale - seppure temporaneo o saltuario - dei manufatti precari.

3. L'installazione dei manufatti precari è consentita con i dimensionamenti sotto specificati:

|  |                     |
|--|---------------------|
| Aziende 'di elevata capacità produttiva' | fino a 36 mq di Sul |
| Aziende 'di media capacità produttiva'   | fino a 36 mq di Sul |
| Aziende 'minime'                         | fino a 18 mq di Sul |

4. L'installazione di manufatti precari è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo III (in particolare dagli artt. 41, 43, 44, 45, 50, 51, 52 e 53).

Non è comunque consentito installare manufatti precari all'interno delle aree sotto elencate:

- ambiti perifluviali (art. 66);
- pertinenze paesistiche (art. 68);
- parchi storici e giardini formali (art. 69);
- aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale (art. 74);
- aree di pregio paesistico (art. 79);
- fasce di rispetto autostradale e stradale (art. 91);
- fasce di rispetto cimiteriale (linea di delimitazione interna) (art. 97);
- aree ad uso agricolo di rispetto di tessuti storici (art. 136);
- aree di margine e/o intercluse prevalentemente ad uso agricolo (art. 137);
- ambito territoriale AT1 *"Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno"* (art. 155), limitatamente alla parte ricadente entro il perimetro del Parco Fluviale dell'Arno di cui all'art. 82;
- ambito territoriale AT3 *"Pendici collinari settentrionali"* (art. 157);
- ambito territoriale AT6 *"Fascia ripariale della Pesa"* (art. 161).

Il divieto di installazione vige anche in adiacenza o prossimità di:

- sistemazioni agrarie storiche (art. 71);
- formazioni arboree decorative (art. 72).

5. L'installazione di manufatti precari è soggetta a specifiche prescrizioni nelle seguenti aree:

- aree fragili da sottoporre a programma di paesaggio (art. 78);
- aree boscate (boschi densi e boschi radi e cespugliati) (art. 80).

6. In prossimità delle zone di abbattimento di specie cacciabili a squadre o delle zone di ripopolamento e cattura (ZRC) è consentita alle aziende agricole - e/o alle associazioni venatorie, con il consenso del proprietario del fondo - l'installazione di manufatti precari come attrezzature per i punti di ritrovo e per il rilascio dei permessi di caccia. Il periodo in cui è consentita l'installazione di tali manufatti è rigorosamente circoscritto alla stagione venatoria (di norma da inizio ottobre a fine gennaio).

7. Il Regolamento Edilizio (*"Norme regolamentari per il territorio rurale"*) definisce i caratteri tipologici e costruttivi dei manufatti precari, al fine di prevenire installazioni incompatibili con il contesto rurale di riferimento.

Sono comunque fatte salve le determinazioni delle autorità preposte alla tutela del vincolo paesaggistico, anche ai fini dell'individuazione dei manufatti precari da ritenersi esclusi dall'obbligo del previo rilascio di autorizzazione paesaggistica ai sensi del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*.

**Art. 147 - STRUTTURE AD USO RICREATIVO**

1. Sono identificate sotto la denominazione di 'strutture ad uso ricreativo' le costruzioni in legno realizzabili in prossimità di specchi d'acqua che presentino una superficie superiore a mq 5.000, in una fascia di territorio che, di norma, non deve superare una larghezza di ml 100 misurati dal ciglio di sponda. Tali manufatti sono utilizzabili esclusivamente come strutture di servizio ad attività ricreative legate alla fruizione dello specchio d'acqua e/o del territorio rurale.

2. La loro realizzazione è soggetta ad intervento convenzionato subordinato alla previa approvazione di un Progetto Unitario da parte del Consiglio Comunale, secondo quanto specificato all'art. 21.

3. All'intorno di ogni singolo specchio d'acqua le strutture ad uso ricreativo possono svilupparsi per non più di un piano fuori terra e per una superficie coperta (Sc) complessiva non superiore a mq 200.

Il Progetto Unitario individua la collocazione delle singole strutture e definisce la sistemazione delle aree interessate secondo criteri di coerenza con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale ed il contesto paesaggistico.

4. La sistemazione complessiva può prevedere la realizzazione di sentieri, di aree per il soggiorno all'aperto e per il tempo libero, nonché di spazi per la sosta veicolare su fondo bianco, evitando comunque una rigida strutturazione delle sistemazioni e una eccessiva concentrazione degli stalli.

5. La convenzione, contenente idonee garanzie sulle modalità di gestione di ciascuna struttura, prevede tra l'altro la rimozione della struttura medesima e l'esecuzione di operazioni di recupero ambientale in caso di cessazione dell'attività.

Il rilascio e/o l'efficacia del titolo abilitativo è in ogni caso subordinata alla stipula della predetta convenzione.

6. La realizzazione delle strutture di cui al presente articolo è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo III (in particolare dagli artt. 41, 43, 44, 45, 50, 51, 52 e 53).

Non è comunque consentito realizzare le strutture di cui trattasi all'interno delle aree sotto elencate:

- pertinenze paesistiche (art. 68);
- parchi storici e giardini formali (art. 69);
- aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale (art. 74);
- aree boscate (boschi densi e boschi radi e cespugliati) (art. 80);
- linee di arretramento e fasce di rispetto autostradale e stradale (art. 91);
- fasce di rispetto cimiteriale (linea di delimitazione interna) (art. 97);
- aree ad uso agricolo di rispetto di tessuti storici (art. 136);
- aree di margine e/o intercluse prevalentemente ad uso agricolo (art. 137);
- ambito territoriale AT1 "*Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno*" (art. 155);
- ambito territoriale AT2 "*Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve*" (art. 156);
- ambito territoriale AT3 "*Pendici collinari settentrionali*" (art. 157);
- ambito territoriale AT6 "*Fascia ripariale della Pesa*" (art. 161).

Il divieto di realizzazione vige anche in adiacenza o prossimità di:

- sistemazioni agrarie storiche (art. 71);
- formazioni arboree decorative (art. 72).

**Art. 148 - PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NEL TERRITORIO RURALE**

1. Al patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale si applica la disciplina contenuta nel Titolo VII, integrata dalle specificazioni, limitazioni e/o integrazioni di cui al presente articolo.

2. Il frazionamento di edifici esistenti non può comportare la realizzazione di unità immobiliari ad uso abitativo con superficie utile abitabile (Sua) netta inferiore a mq 60, fatto salvo quanto disposto dall'art. 104, punto 5.

Tale limite si applica a tutte le unità immobiliari ad uso abitativo permanente, siano esse agricole o con destinazione d'uso non agricola. Non si applica invece alle unità immobiliari con diversa destinazione d'uso (ospitalità extralberghiera o agrituristica, commercio al dettaglio, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, etc.).

3. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui al Titolo VII, il riutilizzo per scopi non agricoli di annessi isolati (fienili, frantoi, rimesse e/o tettoie in muratura, etc.) con volume (V) inferiore a mc 400 può comportare la realizzazione di una sola unità immobiliare per edificio.

Al di sopra di tale soglia volumetrica si applicano i limiti minimi di superficie per unità immobiliare di cui al precedente punto 2.

4. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 121, i volumi secondari (VS) legittimi in muratura costituenti componenti di interesse storico o testimoniale degli assetti insediativi di origine rurale - quali stalletti, porcilaie, pollai, piccole tettoie, forni, etc. - devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive.

5. Gli interventi urbanistico-edilizi comportanti mutamenti nell'aspetto esteriore degli edifici di cui al Capo II del Titolo VII sono subordinati al rispetto delle apposite disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio (*"Norme Regolamentari per il territorio rurale"*), ferme restando - per gli edifici ricadenti in aree sottoposte a tutela paesaggistica ai sensi del *Codice dei beni culturali e del paesaggio* - le eventuali indicazioni e/o prescrizioni dettate dalle autorità preposte.

6. Gli interventi sulle *"aree di pertinenza edilizia"* sono soggetti alle disposizioni di cui all'art. 149, ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui al Titolo VII Capo II per le aree di pertinenza degli edifici e/o complessi edilizi di Classe 1, 2, 3 e 4.

7. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche nelle aree di influenza urbana di cui al Titolo IX, limitatamente alle aree ad uso agricolo di rispetto di tessuti storici (art. 136).



**Art. 149 - AREE DI PERTINENZA EDILIZIA E AREE DI PERTINENZA AGRICOLA**

1. Ai fini delle norme di cui al presente Titolo le aree di pertinenza degli edifici ricadenti nel territorio rurale si distinguono in *“aree di pertinenza edilizia”* e *“aree di pertinenza agricola”*.

2. Si definiscono *“aree di pertinenza edilizia”* le aree strettamente connesse all'edificio, che mantengono con questo rapporti di contiguità fisica, di complementarietà funzionale, di relazione evidente negli assetti e negli arredi. Tali aree, pur fisicamente distinguibili, condividono la destinazione d'uso dell'edificio di riferimento e di norma, rispetto a questo, non sono suscettibili di utilizzo commerciale disgiunto.

Comprendono le aie, i cortili, i giardini, gli spazi per la sosta veicolare e, più in generale, gli spazi che assolvono ad un ruolo di corredo e/o di integrazione funzionale dell'edificio principale, valorizzandolo e rendendone più agevole l'uso.

3. Si definiscono *“aree di pertinenza agricola”* le aree che, ai sensi delle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale, sono legate all'edificio ex-agricolo da rapporti convenzionali per la realizzazione di interventi di sistemazione e manutenzione ambientale, e che comunque si configurano, fisicamente e funzionalmente, distinte e separabili dall'edificio principale di riferimento.

4. I progetti edilizi che comportino mutamento della destinazione d'uso degli edifici agricoli, nonché, in generale, i progetti di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, riferiti ad immobili con destinazione d'uso non agricola ricadenti negli ambiti territoriali di cui ai Capi II e III del presente Titolo:

- definiscono il perimetro, la dimensione e la tipologia delle pertinenze di cui ai punti 2 e 3, da individuarsi in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale (corsi d'acqua, viabilità vicinale e/o poderale, siepi, aree boscate, etc.);
- attribuiscono ciascuna pertinenza ad un edificio o ad una unità immobiliare;
- provvedono alle conseguenti variazioni catastali.

La sommatoria delle aree di pertinenza così individuate - *“agricole”* ed *“edilizie”* - deve coprire l'intera area di proprietà.

5. Nelle *“aree di pertinenza edilizia”* - ferme restando le disposizioni dettate dal presente Capo e dai Titoli IV, V e VII - sono consentite le sistemazioni a verde di carattere estensivo, la creazione o la modifica di giardini, di aie e di spazi per la sosta veicolare, sulla base di progetti estesi unitariamente all'intera area.

Al loro interno è altresì consentita la realizzazione di piscine, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 152. Qualora, per motivate esigenze di carattere paesaggistico e/o funzionale, la piscina debba essere collocata all'esterno dell'*“area di pertinenza edilizia”* preesistente, l'efficacia del titolo abilitativo è subordinata alla necessaria variazione catastale.

Nelle *“aree di pertinenza edilizia”* non è consentita la realizzazione di campi da tennis, maneggi, o altre attrezzature sportive consimili ad uso privato.

6. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 68, 69 e 72 per il verde privato soggetto a tutela, la recinzione delle *“aree di pertinenza edilizia”* è consentita solo per esigenze di sicurezza e protezione degli edifici, nel rispetto dei criteri di compatibilità paesaggistica e ambientale.

Il frazionamento delle *“aree di pertinenza edilizia”*, ove non inibito dalle norme di cui al Titolo VII Capo II, deve avvenire sulla base di uno studio semiologico che definisca le linee dividenti in coerenza con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale.

7. Non è consentita la recinzione delle *“aree di pertinenza agricola”*, né la recinzione dei terreni agricoli e forestali in genere, fatte salve le specifiche disposizioni di cui all'art. 153.

Nelle *“aree di pertinenza agricola”* è consentita l'installazione di manufatti reversibili per l'agricoltura amatoriale, fermo restando il rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 144.

**Art. 150 - VERDE PRIVATO SOGGETTO A TUTELA NEL TERRITORIO RURALE**

1. Sono ricomprese sotto la denominazione di “verde privato soggetto a tutela” le aree prevalentemente inedificate - comprendenti o afferenti ad edifici o complessi edilizi ricadenti nel territorio rurale - le cui sistemazioni, arredi, percorsi e formazioni arboree sono frutto di un progetto organico ad elevato grado di formalizzazione, o che comunque esprimono coerentemente il rapporto storicizzato edificio-suolo-paesaggio. Tali aree sono identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Il verde privato soggetto a tutela costituisce l'insieme delle seguenti invarianti strutturali del territorio, identificate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 10.000:

- pertinenze paesistiche (art. 68);
- parchi storici e giardini formali (art. 69);
- formazioni arboree decorative (art. 72).

3. Le parti del territorio rurale individuate come verde privato soggetto a tutela costituiscono “*aree di pertinenza edilizia*” di edifici e/o complessi edilizi di particolare pregio, appartenenti al patrimonio edilizio storico costituente invariante strutturale del territorio.

Ad esse si applicano, oltre alle norme del Titolo IV richiamate al precedente punto 2:

- le disposizioni di cui all'art. 149;
- le disposizioni di cui al Titolo VII Capo II, in funzione della classificazione attribuita all'edificio o complesso edilizio di riferimento.

Per gli eventuali ‘volumi secondari’ (VS) e/o ‘edifici e manufatti a trasformabilità limitata’ (TL) ricadenti nelle presenti aree si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 121 e 122.

4. Negli edifici ricadenti nelle aree di cui al presente articolo, fermo restando il rispetto delle disposizioni richiamate ai precedenti punti 2 e 3, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso.

- residenza
- attività agricole aziendali (comprese abitazioni rurali)
- agriturismo
- ospitalità alberghiera (e relativi spazi di corredo)
- ospitalità extralberghiera
- attività terziarie
- attività private per la formazione e/o per servizi a carattere socio-sanitario, educativo, culturale, espositivo o congressuale
- attività pubbliche, attività private di interesse pubblico o collettivo (senza fini di lucro)

Gli edifici e/o manufatti legittimi che alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico risultino in contrasto con le destinazioni d'uso di cui sopra possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

**Art. 151 - AUTORIMESSE PERTINENZIALI E LOCALI INTERRATI O SEMINTERRATI**

1. Nel territorio rurale - non applicandosi le disposizioni di cui al Titolo III della Legge 24.03.1989 n. 122, riferiti alle aree urbane maggiormente popolate - la realizzazione di autorimesse pertinenziali è consentita solo a condizione che:

- i manufatti risultino completamente interrati, con esclusione della sola apertura di accesso;
- la superficie di calpestio dell'autorimessa non superi i mq 35 per ogni unità immobiliare abitativa di riferimento, fermo restando il limite massimo di mq 140 complessivi per ogni edificio o complesso edilizio interessato;
- l'intervento non determini l'alterazione del profilo morfologico dei terreni;
- l'intervento non sia incompatibile con eventuali limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui ai Titoli III, IV, V, VI e VII;
- l'intervento rispetti i requisiti progettuali definiti dal Regolamento Edilizio (*"Norme Regolamentari per il territorio rurale"*).

2. A servizio degli edifici esistenti possono essere inoltre realizzati:

- a) locali totalmente o prevalentemente interrati - come definiti dalle vigenti norme regionali o, in mancanza, dal Regolamento Edilizio - destinati a cantine, purché localizzati entro la proiezione dell'edificio soprastante;
- b) volumi tecnici interrati, delle dimensioni strettamente necessarie all'alloggiamento di apparecchiature tecnologiche. Tali volumi devono essere localizzati entro la proiezione dell'edificio o volume secondario (VS) soprastante, salvo eccezionali e comprovate ipotesi motivate dal rispetto delle vigenti norme di sicurezza. E' fatto salvo quanto disposto all'art. 152, punto 4, riguardo ai vani tecnici relativi alle piscine.

Gli interventi di cui sopra non devono in nessun caso prevedere la realizzazione di rampe di accesso o l'alterazione del profilo morfologico dei terreni.

Negli edifici e/o complessi edilizi di Classe 1 e 2 non sono consentiti gli interventi di cui alla lett. a), né gli interventi di cui alla lett. b) localizzati entro la proiezione dell'edificio soprastante.

3. Come specificato all'art. 142, punto 5, gli annessi agricoli stabili previsti dai P.A.P.M.A.A. - a servizio delle aziende identificabili come 'di elevata' o 'di media capacità produttiva' ai sensi dell'art. 139 - possono configurarsi anche come locali interrati o seminterrati.

**Art. 152 - PISCINE E ALTRE OPERE AUTONOME A CORREDO DEGLI EDIFICI**

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistico-edilizia che incidono sulle risorse essenziali del territorio le opere autonome a corredo degli edifici comportanti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato, quali le attrezzature sportive ad uso privato di seguito elencate:

- piscine;
- campi da tennis;
- campi da calcetto;
- maneggi.

2. E' consentita la realizzazione di una sola opera autonoma di corredo (piscina, o campo da tennis, o maneggio, o altra attrezzatura sportiva consimile ad uso privato) per ogni complesso edilizio unitario - ovvero per ogni edificio isolato se non facente parte di un complesso edilizio unitario - a prescindere dal numero di unità immobiliari esistenti o derivanti da eventuali frazionamenti.

Una seconda opera autonoma di corredo è consentita solo nel caso di complessi edilizi unitari il cui volume (V) totale risulti superiore a mc 3.000.

Sono da considerarsi 'complessi edilizi unitari':

- i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui di origine sincronica e/o legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati;
- i nuclei costituiti da due o più edifici tra loro contigui, anche di origine diacronica e/o non legati tra loro da nessi funzionali storicizzati e consolidati, ma con evidenti relazioni sotto il profilo insediativo e/o paesaggistico.

In ipotesi di pluralità di proprietari, è richiesto esplicito atto di assenso da parte di tutti gli aventi titolo.

3. La realizzazione di opere autonome a corredo degli edifici è consentita a condizione che gli interventi:

- non comportino sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni, interessando solo quelli con pendenza non superiore al 20% (certificata dal rilievo quotato da allegare al progetto);
- non presuppongano la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, ciglioni, acquidocci, viabilità campestre, rete drenante superficiale);
- non prevedano volumetrie che fuoriescano dal profilo originario del terreno;
- garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la semiologia dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
- possano usufruire di un approvvigionamento idrico autonomo (nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 48 delle presenti norme), senza gravare sull'acquedotto pubblico;
- prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui.

4. Le piscine possono essere realizzate solo nelle "aree di pertinenza edilizia" degli edifici non agricoli (nel rispetto di quanto disposto dall'art. 149 e ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui ai Titoli III, IV, V, VI e VII), ovvero all'interno delle superfici fondiari di aziende che svolgano attività agrituristica.

Le piscine ad uso privato non possono avere dimensioni superiori a mq 70 (superficie netta della vasca). Le piscine dei complessi agrituristici e delle strutture per l'ospitalità extralberghiera (alberghi e/o locande di campagna, come definiti dall'art. 5 della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme), non possono avere dimensioni superiori a mq 120 (superficie netta della vasca).

A corredo delle strutture turistico-ricettive di cui all'art. 164 è consentita la realizzazione di piscine fino alla dimensione massima di mq 200 (superficie netta della vasca).

La profondità massima consentita è pari a ml 2,00. Il vano tecnico deve essere interrato ed avere una superficie lorda massima di mq 6,00, con una altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,20. Il ciclo idraulico deve essere a circuito chiuso, con apposito sistema di smaltimento per la svuotatura e per la pulizia stagionale.

5. I campi da tennis o da calcetto ad uso privato possono essere realizzati solo nelle “*aree di pertinenza agricola*” degli edifici non agricoli (nel rispetto di quanto disposto dall’art. 149 e ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui ai Titoli III, IV, V, VI e VII), ovvero all’interno delle superfici fondiari di aziende che svolgano attività agrituristica. Il fondo dei campi da tennis deve essere realizzato in terra battuta o in erba. La recinzione, ove necessaria, deve essere realizzata con rete a maglia sciolta di altezza non superiore a 4,00 ml.

6. I maneggi ad uso privato possono essere realizzati solo nelle “*aree di pertinenza agricola*” degli edifici non agricoli (nel rispetto di quanto disposto dall’art. 149 e ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui ai Titoli III, IV, V, VI e VII), ovvero all’interno delle superfici fondiari di aziende che svolgano attività agrituristica, e possono essere recintati esclusivamente con staccionate in legno di altezza adeguata.

7. I progetti delle opere di cui al presente articolo devono essere corredati:

- da uno studio di inserimento paesaggistico (con raffronto tra lo stato di fatto e quello di progetto);
- dalla indicazione dettagliata dei movimenti di terra;
- da una relazione geologico-tecnica atta a dimostrare la fattibilità dell’intervento.

8. Il Regolamento Edilizio (“*Norme Regolamentari per il territorio rurale*”) detta specifiche disposizioni per la realizzazione delle opere di cui al presente articolo.

## Art. 153 - RECINZIONI

1. Nel territorio rurale - con la sola eccezione dell'ambito territoriale AT1 "*Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno*" - è vietata la recinzione dei terreni agricoli o forestali, dei terreni utilizzati per finalità produttive, e comunque di tutti i terreni che non costituiscano "*aree di pertinenza edilizia*", come definite dall'art. 149, punto 2, fatte salve le disposizioni di cui ai successivi punti 2 e 3.

2. Sono consentite le recinzioni ad uso di aziende faunistico-venatorie (solo per la conduzione di particolari attività adeguatamente programmate mediante P.A.P.M.A.A.), nonché i procedimenti per l'istituzione di "fondi chiusi".

In tali casi la progettazione deve tuttavia garantire il mantenimento dell'accessibilità pedonale a tutta la viabilità podereale.

I suddetti fondi possono essere recintati solo con reti metalliche a maglia sciolta sorrette da pali in legno di altezza non superiore a ml 1,80.

3. E' consentito alle aziende florovivaistiche di recingere la superficie aziendale per la parte strettamente indispensabile, ossia ove vi sia la documentata esigenza di proteggere particolari coltivazioni. Al riguardo devono essere comunque adottate soluzioni progettuali di limitato impatto dal punto di vista paesaggistico.

4. E' consentita la recinzione:

- dell'area cimiteriale per animali d'affezione di cui all'art. 158, punto 7;
- delle aree destinate alla custodia dei cani di cui agli artt. 85, punto 5, 158, punto 6, e 160, punto 6;
- delle aree per campeggi di cui all'art. 165;
- delle aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto, di cui all'art. 166;
- degli impianti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di cui all'art. 169.

E' fatto salvo quanto ulteriormente disposto dalle norme di cui al Titolo XI riguardo alle aree soggette ad usi specialistici.

5. La recinzione di aree identificate come "verde privato soggetto a tutela" è soggetta alle limitazioni e/o prescrizioni di cui al Titolo IV (artt. 68, 69 e 72), fermo restando quanto disposto dagli artt. 106, 107, 108 e 109 in relazione alla classificazione dell'edificio o complesso edilizio di riferimento (Classi 1-2-3-4).

6. Il Regolamento Edilizio ("*Norme regolamentari per il territorio rurale*") detta specifiche disposizioni in merito:

- alle tipologie, ai materiali, alle altezze e alle tecniche costruttive delle recinzioni e dei muri di cinta;
- alle specie arbustive idonee per la realizzazione di siepi (anche in abbinamento a recinzioni).

7. Le disposizioni di cui al presente articolo si applicano anche nelle aree di influenza urbana di cui al Titolo IX, limitatamente alle aree ad uso agricolo di rispetto di tessuti storici (art. 136).

8. La realizzazione di recinzioni è comunque subordinata alle limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo III (in particolare dagli artt. 41, 43, 44, 45, 50, 51, 52 e 53).

## CAPO II - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA

### Art. 154 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA

#### 1. Definizione e articolazioni

1.1. Sono identificate come "aree a prevalente funzione agricola" le parti di territorio la cui connotazione paesaggistica, ambientale, insediativa ed economica risulta legata, storicamente ed attualmente, all'attività di coltivazione dei suoli. A tale attività, che conserva una funzione fondamentale sia a livello produttivo sia in termini di presidio del territorio e di salvaguardia e caratterizzazione del paesaggio, si sono affiancati o integrati altri usi o attività di diversa natura (residenza, attività turistico-ricettive, ricreative, culturali, etc.) che ne hanno in parte mutato la ragione economica ed insediativa. L'insieme di tali usi e attività costituisce la modalità principale di gestione e fruizione del territorio rurale nonché - con le limitazioni e prescrizioni di cui alle presenti norme - strumento di tutela e conservazione dei caratteri paesaggistici e ambientali consolidati, di valorizzazione dei caratteri storico-culturali del paesaggio, di sostegno ai redditi agricoli.

1.2. Le aree a prevalente funzione agricola, individuate in cartografia con apposito segno grafico alla tavola denominata "Inquadramento generale del territorio comunale" su base C.T.R. in scala 1: 2.000 e 1:10.000, si articolano nei seguenti ambiti territoriali:

- ambito territoriale AT1 "Fascia ripariale e pianura alluvionale del fiume Arno"
- ambito territoriale AT2 "Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve"
- ambito territoriale AT3 "Pendici collinari settentrionali"
- ambito territoriale AT4 "Dorsale collinare"

La disciplina di cui al presente articolo è integrata dalle specificazioni, limitazioni e/o integrazioni definite negli artt. 155, 156, 157 e 158, che disciplinano i singoli ambiti territoriali sopra elencati.

1.3. Le aree a prevalente funzione agricola sono qualificate e caratterizzate dalla presenza delle seguenti invariabili strutturali del territorio, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 e disciplinate dal Titolo IV delle presenti norme:

- siti archeologici
- patrimonio edilizio presente al 1940
- tracciati viari fondativi
- strade vicinali
- tracce del sistema delle centuriazioni
- Parco artistico-culturale di Poggio Valicaia
- ambiti perfluviali
- aree sensibili
- pertinenze paesistiche
- parchi storici e giardini formali
- boschi densi
- aree con sistemazioni agrarie storiche
- formazioni arboree decorative
- aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale
- ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale

1.4. Le aree a prevalente funzione agricola sono altresì interessate - nelle parti individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 - dalle seguenti discipline speciali, di cui al Titolo V delle presenti norme:

- aree fragili
- aree di pregio paesistico
- aree boscate (boschi densi e boschi radi e cespugliati)

- vegetazione ripariale
- Parco fluviale dell'Arno
- itinerari di interesse storico-culturale
- aree di recupero e/o restauro ambientale
- aree agricole degradate

## 2. Attività consentite

2.1. Fatte salve le disposizioni, limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme di cui ai Titoli III, IV e V, nelle aree a prevalente funzione agricola sono ammessi gli interventi connessi con le seguenti attività, come definite, articolate e dettagliate dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme:

- a) attività agricole aziendali, orientate alla salvaguardia delle varietà colturali e delle forme di coltivazione tradizionali, abitazioni rurali in edifici esistenti;
- b) attività zootecniche aziendali (compresi allevamenti zootecnici minori e pascolo);
- c) selvicoltura e altre attività forestali connesse (compresa raccolta di prodotti selvatici non legnosi)
- d) agriturismo e altre attività connesse alla produzione agricola aziendale;
- e) attività faunistico-venatorie aziendali compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- f) escursionismo, attività motorie e del tempo libero, in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;
- g) residenza in edifici esistenti;
- h) ospitalità extralberghiera (bed & breakfast, affittacamere, alberghi e locande di campagna) in edifici esistenti;
- i) esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (ristoranti, enoteche, trattorie, bar, locali con degustazione e vendita di prodotti tipici);
- j) attività complementari - quali attività terziarie o attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo, culturale, socio-sanitario - purché coerenti e compatibili con i caratteri insediativi e i valori paesaggistici del territorio rurale, fermo restando comunque il rispetto delle disposizioni dettate dal Titolo VII in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici, nonché delle limitazioni e/o prescrizioni fissate dagli artt. 155, 156, 157 e 158 per i singoli ambiti territoriali;
- k) attività pubbliche, attività private di interesse pubblico o collettivo (senza fini di lucro).

Gli edifici e/o manufatti legittimi che alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico risultino in contrasto con le destinazioni d'uso di cui sopra possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

2.2. Sono altresì consentiti:

- gli usi specialistici elencati negli articoli che disciplinano i singoli ambiti territoriali;
- la realizzazione di spazi a parcheggio a servizio delle attività ammesse;
- l'installazione di impianti fotovoltaici a terra, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 169;
- la realizzazione di reti ed impianti tecnologici, nel rispetto dei criteri di compatibilità paesaggistica e ambientale, e ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo IV, Capo III, e al Titolo V, Capi II e III.

## 3. Nuovi edifici e manufatti ad uso agricolo

3.1. Nelle aree a prevalente funzione agricola non è consentita la costruzione di nuovi edifici per abitazioni rurali.

3.2. Ferme restando le disposizioni di cui all'art. 140, la realizzazione di annessi agricoli stabili, destinati o meno alla permanenza continuativa di persone (art. 142, punto 3), è ammessa previa approvazione di un P.A.P.M.A.A. a fronte del mantenimento in produzione di una superficie aziendale condotta pari ad almeno due unità colturali (UC), così come definite dall'art. 139, punto 3.



3.3. E' regolata dagli artt. 155, 156, 157 e 158, che disciplinano i singoli ambiti territoriali:

- la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 143;
- l'installazione dei manufatti agricoli reversibili di cui all'art. 144;
- l'installazione delle serre temporanee e delle serre con copertura stagionale, di cui ai paragrafi 2 e 3 dell'art. 145;
- la realizzazione di serre fisse, di cui al paragrafo 4 dell'art. 145;
- l'installazione dei manufatti precari di cui all'art. 146;
- la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 147.

Per le serre valgono altresì le specifiche disposizioni di cui ai paragrafi 5 e 6 dell'art. 145.

#### **4. Edifici esistenti**

4.1. Fatte salve le disposizioni di cui ai Titoli IV e V, sul patrimonio edilizio esistente - con destinazione d'uso agricola e non - sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione attribuita a ciascun edificio, con le eventuali specificazioni, limitazioni e/o integrazioni definite negli artt. 155, 156, 157 e 158, che disciplinano i singoli ambiti territoriali, e fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 148.

4.2. I progetti edilizi che comportino mutamento della destinazione d'uso degli edifici agricoli, nonché, in generale, i progetti di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, riferiti ad immobili con destinazione d'uso non agricola, contengono l'individuazione delle relative aree pertinenziali, corrispondenti alla sommatoria delle "aree di pertinenza edilizia" e delle "aree di pertinenza agricola" di cui all'art. 149.

#### **5. Agriturismo**

5.1. Le attività agrituristiche sono consentite anche oltre il limite dei 30 posti letto/azienda. E' vietata l'ospitalità in spazi aperti con tende o altri mezzi di pernottamento autonomo.

5.2. Il superamento dei limiti di ospitalità agriturbistica è ammesso solo se finalizzato al recupero del patrimonio edilizio esistente riconosciuto di valore storico e/o architettonico, o comunque di interesse storico-testimoniale (edifici di Classe 1-2-3-4).

#### **6. Ospitalità extralberghiera, esercizi commerciali ed esercizi di somministrazione**

6.1. Nelle aree a prevalente funzione agricola di cui al presente articolo:

- le strutture per l'ospitalità extralberghiera contribuiscono alle attività di informazione e di promozione finalizzate alla conoscenza ed alla corretta fruizione delle risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari del territorio;
- gli esercizi commerciali di vicinato assolvono in via prioritaria alle esigenze primarie della popolazione residente in loco, anche mediante vendita di prodotti locali;
- gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (ristoranti, enoteche, trattorie, bar, locali con degustazione e vendita di produzioni aziendali) contribuiscono alla promozione e valorizzazione delle produzioni agricole ed enogastronomiche tipiche.

6.2. Le tipologie di esercizio elencate al precedente punto 6.1 devono essere ricavate negli edifici esistenti - o, in alternativa, negli edifici realizzabili attraverso gli interventi di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica eventualmente consentiti dal Regolamento Urbanistico - mediante interventi coerenti con i caratteri storico-culturali, architettonici e paesaggistici tipici del contesto rurale di riferimento. Tali interventi non devono comportare l'introduzione di nuove urbanizzazioni o la modifica di quelle eventualmente esistenti.

#### **7. Disposizioni relative ai beni paesaggistici**

7.1. Le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo, territoriale e paesaggistico dettate dal presente articolo e dagli artt. 155, 156, 157 e 158, che disciplinano i singoli ambiti territoriali, sono integrate dalle disposizioni e prescrizioni di tutela e valorizzazione dei beni

paesaggistici di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. In caso di contrasto tali disposizioni e prescrizioni prevalgono.

In caso di decadenza delle disposizioni e delle prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici contenute nel PIT / Piano Paesaggistico Regionale adottato con Deliberazione C.R.T. n. 32 del 16.06.2009 la *"Disciplina dei beni paesaggistici"* contenuta nell'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico assume valenza di indirizzo per gli interventi da realizzarsi nelle aree soggette a tutela paesaggistica, anche ai fini del rilascio dei relativi atti autorizzativi, fatte salve comunque eventuali diverse determinazioni delle autorità proposte.

#### **Art. 155 - AMBITO TERRITORIALE AT1: FASCIA RIPARIALE E PIANURA ALLUVIONALE DEL FIUME ARNO**

1. L'ambito territoriale di cui al presente articolo - comprendente aree di stretta pertinenza fluviale ai fini idraulici, ambientali e paesaggistici - comprende la porzione di territorio rurale compresa tra il fiume Arno e la S.G.C. FI-PI-LI, ricadente in un quadrante territoriale nel quale si situano, separati e distinti, gli insediamenti urbani di S. Colombano e di Badia a Settimo. In esso si riscontrano usi incongrui e fenomeni di degrado, che postulano interventi organici di riqualificazione e riordino, volti prioritariamente al recupero delle valenze paesaggistiche e ambientali tipiche degli ambiti perifluviali. Gli ordinamenti fondiari sono iscritti nella più estesa geometria della centuriazione *secundum naturam* che caratterizza la piana fiorentina.

L'ambito territoriale AT1 "*Fascia ripariale e pianura alluvionale e del fiume Arno*" è individuato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000.

2. Nell'ambito territoriale di cui al presente articolo ogni uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di invarianza presenti, deve favorire (o comunque risultare compatibile con) il raggiungimento degli obiettivi definiti dal Piano Strutturale, di seguito elencati:

- rafforzamento del rapporto con il fiume mediante creazione del segmento comunale del Parco Fluviale dell'Arno e realizzazione delle relative infrastrutture;
- mantenimento della continuità del territorio rurale e delle attività agricole aziendali;
- mantenimento della separazione tra i due insediamenti di S. Colombano e Badia a Settimo;
- presidio idrogeologico e manutenzione del territorio rurale, con particolare riguardo al reticolo idrografico superficiale ed alle opere di regimazione idraulica in genere;
- riorganizzazione della produzione orticola con metodologie di coltivazione biologica o integrata, in considerazione della contiguità con gli insediamenti e dell'interrelazione con il Parco fluviale dell'Arno;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica, mediante superamento di situazioni localizzate di degrado ambientale.

3. Nell'ambito territoriale AT1 "*Fascia ripariale e pianura alluvionale e del fiume Arno*" si applicano le disposizioni di cui all'art. 154 riferite alle aree a prevalente funzione agricola, con le restrizioni, le integrazioni e/o le specificazioni di seguito indicate

4. Nel presente ambito territoriale non è in alcun modo consentita:

- l'escavazione di inerti;
- la realizzazione di discariche di qualsiasi tipo. Le ex discariche per rifiuti inerti in fase di gestione post-operativa sono soggette alle disposizioni di cui all'art. 78, punto 4;
- la conduzione di attività inquinanti e/o pregiudizievoli ai fini della regimazione idraulica;
- la realizzazione di canili-rifugio e l'installazione di manufatti per l'esercizio di attività di allevamento e/o custodia dei cani.
- L'installazione di impianti fotovoltaici a terra è consentita nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 169.

5. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III, IV, V e VI, nella porzione del presente ambito territoriale interna alla perimetrazione del Parco Fluviale dell'Arno di cui all'art. 82:

- è vietata la realizzazione di annessi agricoli stabili di cui all'art. 142;
- è consentita la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 143 (limitatamente alla tipologia ivi prevista al punto 5) e l'installazione dei manufatti agricoli reversibili di cui all'art. 144, con esclusione delle aree soggette a vincoli idraulici comportanti inedificabilità assoluta, ed a condizione che siano particolarmente curate le modalità di inserimento paesaggistico prevedendo, ove necessario, adeguate opere di mitigazione;
- è vietata la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui ai punti 3 e 4 dell'art. 143;
- è vietata l'installazione dei manufatti precari di cui all'art. 146;
- è consentita la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 147.

Per le serre valgono le specifiche disposizioni di cui al paragrafo 6 dell'art. 149.

Nella porzione del presente ambito territoriale interna alla perimetrazione del Parco Fluviale dell'Arno si applicano altresì le specifiche disposizioni di cui all'art. 82. In caso di contrasto con il presente articolo si applicano le disposizioni più restrittive.

6. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III, IV, V e VI, nella porzione del presente ambito territoriale esterna alla perimetrazione del Parco Fluviale dell'Arno di cui all'art. 82 è consentita:

- la realizzazione degli annessi agricoli stabili di cui all'art. 142;
- la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 143;
- l'installazione dei manufatti agricoli reversibili di cui all'art. 144;
- l'installazione delle serre temporanee e delle serre con copertura stagionale, di cui ai paragrafi 2 e 3 dell'art. 145;
- la realizzazione di serre fisse, di cui al paragrafo 4 dell'art. 145;
- l'installazione dei manufatti precari di cui all'art. 146.

Non è consentita la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 147.

7. Sugli edifici o complessi edilizi esistenti - con destinazione d'uso agricola e non - sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 148. All'interno della perimetrazione del Parco Fluviale dell'Arno, nelle more dell'approvazione dello Schema Direttore di cui all'art. 82, punto 4, tali interventi non possono comunque eccedere la ristrutturazione edilizia 'R2' e non devono comportare incrementi di volume (V) e/o di superficie coperta (Sc).

Si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 149 ai fini dell'individuazione delle aree di pertinenza.

## **Art. 156 - AMBITO TERRITORIALE AT2 : FASCIA RIPARIALE E PEDECOLLINARE DEL VINGONE E DELLA GREVE**

1. L'ambito territoriale di cui al presente articolo, comprendente porzioni pedecollinari del territorio rurale collocate in prevalenza in sinistra idrografica del torrente Vingone e del fiume Greve, è interposto tra le pendici collinari settentrionali e gli insediamenti residenziali e produttivi del capoluogo e dell'area industriale. Esso è caratterizzato da:

- trama agraria di densità media o rada, con presenza di edifici o nuclei rurali sparsi e di rete viaria storica;
- prevalenza di seminativi, con presenza episodica di coltivazioni arboree tipiche (olivo) in forme di allevamento tradizionale;
- sistema produttivo agricolo perdurante, parziale sostituzione di popolazione, fenomeni di frazionamento fondiario correlato ad attività agricole amatoriali.

L'ambito territoriale AT2 "*Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve*" è individuato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Nell'ambito territoriale di cui al presente articolo ogni uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di invarianza presenti, deve favorire (o comunque risultare compatibile con) il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- mantenimento e incentivazione delle attività di coltivazione in tutte le forme legate all'azienda agraria;
- conseguente presidio idrogeologico, con particolare riguardo al sistema dei fossi ed alle opere di regimazione idraulica in genere;
- riqualificazione ambientale e paesaggistica, mediante superamento di situazioni localizzate di degrado ambientale;
- disciplina dell'agricoltura amatoriale e suo orientamento verso forme compatibili con i caratteri ambientali e paesaggistici;
- tutela dei caratteri morfotopologici del patrimonio edilizio storicizzato costituente invariante strutturale del territorio;
- conservazione e/o riqualificazione degli elementi fondativi della qualità dei quadri paesaggistici e tutela del patrimonio territoriale localizzato;
- manutenzione e presidio della continuità della viabilità vicinale e poderale e individuazione di percorsi tematici;
- organizzazione di una rete di ospitalità di dimensioni contenute e di rilevante qualità, ivi comprese forme di ricettività turistica all'aria aperta;
- tutela del patrimonio della cultura materiale.

3. Nell'ambito territoriale AT2 "*Fascia ripariale e pedecollinare del Vingone e della Greve*" si applicano le disposizioni di cui all'art. 154 riferite alle aree a prevalente funzione agricola, con le restrizioni, le integrazioni e/o le specificazioni di seguito indicate.

4. Oltre alle attività consentite per le aree a prevalente funzione agricola (art. 154, paragrafo 2), in specifiche aree ricadenti nel presente ambito territoriale, individuate con apposito segno grafico nelle tavole di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000, sono ammessi i seguenti usi specialistici:

- aree per campeggi, disciplinate dall'art. 165;
- aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivati da demolizione, disciplinate dall'art. 171.

L'installazione di impianti fotovoltaici a terra è consentita nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 169.

5. Nel presente ambito territoriale non sono in alcun modo consentiti:

- l'utilizzazione dei terreni a scopo di deposito di materiali, se non connesso ad operazioni di carattere transitorio, fatta comunque eccezione per le aree disciplinate dall'art. 171, citate al punto 4;
- la realizzazione di canili-rifugio e l'installazione di manufatti per l'esercizio di attività di allevamento e/o custodia dei cani;

- la conduzione di attività inquinanti e/o pregiudizievoli ai fini della regimazione idraulica;
- la realizzazione di discariche di qualsiasi tipo.

6. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III, IV, V e VI, all'interno del presente ambito territoriale è consentita:

- la realizzazione degli annessi agricoli stabili di cui all'art. 142;
- la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 143;
- l'installazione dei manufatti agricoli reversibili di cui all'art. 144;
- l'installazione delle serre temporanee e delle serre con copertura stagionale, di cui ai paragrafi 2 e 3 dell'art. 145;
- la realizzazione di serre fisse, di cui al paragrafo 4 dell'art. 145;
- l'installazione dei manufatti precari di cui all'art. 146.

Non è consentita la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 147.

Si rinvia alla disciplina di cui all'art. 85 per quanto riguarda l'installazione di manufatti agricoli reversibili all'interno delle "aree agricole degradate".

7. Sugli edifici o complessi edilizi esistenti - con destinazione d'uso agricola e non - sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 148. Si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 149 ai fini dell'individuazione delle aree di pertinenza.

**Art. 157 - AMBITO TERRITORIALE AT3: PENDICI COLLINARI SETTENTRIONALI**

1. L'ambito territoriale di cui al presente articolo, coincidente con i versanti collinari settentrionali, connotati da una coerente e equilibrata compresenza tra attività agricole (primarie e complementari) ed extraagricole e nei quali si riscontrano assetti di particolare interesse dal punto di vista storico e paesaggistico, è caratterizzato da:

- fitta maglia insediativa, con presenza di ville, complessi monumentali, giardini formali;
- densa rete viaria storica, segnata da sistemazioni arboree, opere d'arte, elementi segnaletici;
- sistemazioni agrarie storiche su maglia fitta, coltivazioni arboree tipiche (olivo) in forme di allevamento tradizionale;
- sistema produttivo agricolo indebolito, fenomeni localizzati di frazionamento fondiario correlato ad attività agricole amatoriali.

L'ambito territoriale AT3 "*Pendici collinari settentrionali*" è individuato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

2. Nell'ambito territoriale di cui al presente articolo ogni uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di invarianza presenti, deve favorire (o comunque risultare compatibile con) il raggiungimento degli obiettivi definiti dal Piano Strutturale, di seguito elencati:

- mantenimento e incentivazione delle attività di coltivazione in tutte le forme legate all'azienda agraria;
- conseguente presidio idrogeologico;
- disciplina dell'agricoltura amatoriale e suo orientamento verso forme compatibili con i caratteri ambientali e paesaggistici;
- tutela dei caratteri morfotopologici del patrimonio edilizio storicizzato costituente invariante strutturale del territorio;
- conservazione degli elementi fondativi della qualità dei quadri paesaggistici e tutela del patrimonio territoriale localizzato;
- manutenzione e presidio della continuità della viabilità vicinale e poderal e individuazione di percorsi tematici;
- offerta ricettiva di pregio, anche mediante organizzazione di una rete di ospitalità di dimensioni contenute e di rilevante qualità;
- tutela del patrimonio della cultura materiale.

3. Nell'ambito territoriale AT3 "*Pendici collinari settentrionali*" si applicano le disposizioni di cui all'art. 154 riferite alle aree a prevalente funzione agricola, con le restrizioni, le integrazioni e/o le specificazioni di seguito indicate.

4. Oltre alle attività consentite per le aree a prevalente funzione agricola (art. 154, paragrafo 2), in specifiche aree ricadenti nel presente ambito territoriale, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:10.000, sono ammessi i seguenti usi specialistici:

- aree per strutture turistico-ricettive nel territorio rurale, disciplinate dall'art. 164;
- aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto, disciplinate dall'art. 166.

L'installazione di impianti fotovoltaici a terra è consentita nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 169.

5. Nel presente ambito territoriale non sono in alcun modo consentiti:

- la realizzazione di canili-rifugio e l'installazione di manufatti per l'esercizio di attività di allevamento e/o custodia dei cani, fatto salvo quanto previsto dall'art. 85, punto 5;
- i depositi di materiali all'aperto;
- le discariche di ogni tipo;
- la coltivazione di cave.

6. Gli ordinamenti colturali devono essere quelli tipici della collina fiorentina (oliveti, vigneti, frutteti, seminativi, prati, orti). Le attività di trasformazione dei prodotti agricoli devono parimenti essere quelle tradizionali locali (cantine, frantoi, mulini).

7. Fermo restando il rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui ai Titoli III, IV, V e VI, all'interno del presente ambito territoriale è consentita:

- la realizzazione degli annessi agricoli stabili di cui all'art. 142;
- la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 143, limitatamente alle tipologie ivi previste ai punti 4 e 5;
- l'installazione dei manufatti agricoli reversibili di cui all'art. 144.

Non è consentita:

- la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui al punto 3 dell'art. 143;
- l'installazione dei manufatti precari di cui all'art. 146;
- la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 147.

Per le serre valgono le specifiche disposizioni di cui al paragrafo 5 dell'art. 145.

8. Sugli edifici o complessi edilizi esistenti - con destinazione d'uso agricola e non - sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 148. Si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 149 ai fini dell'individuazione delle aree di pertinenza.



**Art. 158 - AMBITO TERRITORIALE AT4 : DORSALE COLLINARE**

1. La parte sommitale delle colline di Scandicci costituisce un tratto del più generale arco collinare che contorna il lato meridionale della pianura dell'Arno. L'ambito territoriale di cui al presente articolo comprende crinali disposti prevalentemente in direzione est-ovest, moderatamente acclivi, ed è caratterizzato da estese aree boscate, reticolo idrografico di media densità, insediamenti più diradati che nel resto del territorio (costituiti in prevalenza da piccoli nuclei e da complessi edilizi), reticolo viario relativamente rado con presenza di sentieri.

L'ambito territoriale AT4 "*Dorsale collinare*" è individuato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:10.000 (e in parte in scala 1:2.000).

2. Nell'ambito territoriale di cui al presente articolo ogni uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di invarianza presenti, deve favorire (o comunque risultare compatibile con) il raggiungimento degli obiettivi definiti dal Piano Strutturale, di seguito elencati:

- mantenimento e riqualificazione della copertura forestale, nella sua articolazione e consistenza;
- rafforzamento delle strutture di servizio e di protezione antincendio;
- realizzazione di percorsi e itinerari ambientali, culturali, storico-artistici, enogastronomici, sostenuti da un'offerta ricettiva qualificata e diversificata;
- manutenzione e presidio della continuità e percorribilità della viabilità vicinale e poderale e della rete dei sentieri;
- tutela dei caratteri morfologici del patrimonio edilizio storicizzato costituente invariante strutturale del territorio;
- incentivazione di attività di coltivazione coerenti con il contesto paesaggistico, qualificato dalla presenza del Parco artistico-culturale di Poggio Valicaia.

3. Nell'ambito territoriale AT4 "*Dorsale collinare*" si applicano le disposizioni di cui all'art. 154 riferite alle aree a prevalente funzione agricola, con le restrizioni, le integrazioni e/o le specificazioni di seguito indicate.

4. Oltre alle attività consentite per le aree a prevalente funzione agricola (art. 154, paragrafo 2), in specifiche aree ricadenti nel presente ambito territoriale, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:10.000, sono ammessi i seguenti usi specialistici:

- aree per strutture turistico-ricettive nel territorio rurale, disciplinate dall'art. 164;
- aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto, disciplinate dall'art. 166.

L'installazione di impianti fotovoltaici a terra è consentita nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 169.

5. Nel presente ambito territoriale non sono in alcun modo consentiti:

- i depositi di materiali all'aperto;
- le discariche di ogni tipo;
- la coltivazione di cave.

6. In aree a scarsa fragilità visuale e che distino almeno ml 200 in linea d'aria da edifici esistenti ad uso abitativo sono consentiti, nel rispetto di quanto disposto dai Titoli III, IV e V delle presenti norme:

- limitatamente ad aree di fondovalle protette da vegetazione di alto fusto, la realizzazione di un canile-rifugio ai sensi delle vigenti norme regionali in materia. La realizzazione di tale struttura è consentita alle aziende agricole, previa approvazione di un apposito P.A.P.M.A.A., ovvero a soggetti in possesso di idonei requisiti, quali le associazioni onlus operanti nel settore. Su richiesta dell'Amm./ne Comunale la struttura può essere dimensionata in modo da sopperire anche ad eventuali fabbisogni di carattere pubblico. Il relativo progetto definisce la sistemazione delle aree interessate secondo criteri di coerenza con i caratteri del paesaggio locale e contiene dettagliate indicazioni in merito

all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento dei reflui. Il rilascio e/o efficacia del titolo abilitativo è in ogni caso subordinata alla stipula di una apposita convenzione;

- l'installazione di manufatti necessari per l'esercizio di attività di allevamento, addestramento e custodia dei cani, con requisiti di alloggiamento degli animali analoghi a quelli previsti dalla specifica normativa regionale per i canili-rifugio, previa stipula di un'apposita convenzione con la quale l'interessato si impegni, in caso di cessazione dell'attività, alla completa rimozione delle opere realizzate e al ripristino dello stato dei luoghi.

7. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III, IV e V, all'interno del presente ambito territoriale è consentita - nel rispetto delle eventuali limitazioni, prescrizioni e/o indicazioni dettate dalle autorità preposte - la realizzazione di un'area cimiteriale per animali d'affezione. Le caratteristiche del sito prescelto, la modesta estensione dell'area interessata e le modalità proposte per l'intervento (da attuarsi con tecniche e materiali facilmente reversibili) devono garantire un corretto inserimento nel contesto paesaggistico, con minime alterazioni alla morfologia dei terreni ed agli assetti vegetazionali e con massimo contenimento degli impatti visuali.

La realizzazione dell'intervento è subordinata all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un Progetto Unitario esteso all'intera area, ed alla stipula di un'apposita convenzione contenente idonee garanzie in ordine a:

- la corretta e completa realizzazione delle opere previste dal progetto;
- le modalità di gestione dell'area cimiteriale;
- l'integrale rimessa in pristino dello stato dei luoghi e l'esecuzione di operazioni di recupero ambientale a cura e spese dell'interessato in caso di cessazione dell'attività.

8. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III, IV, V e VI, all'interno del presente ambito territoriale è consentita:

- la realizzazione degli annessi agricoli stabili di cui all'art. 142;
- la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 143, punti 4 e 5;
- l'installazione dei manufatti agricoli reversibili di cui all'art. 144;
- l'installazione dei manufatti precari di cui all'art. 146;
- la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 147.

Per le serre valgono le specifiche disposizioni di cui al paragrafo 5 dell'art. 145.

9. Sugli edifici o complessi edilizi esistenti - con destinazione d'uso agricola e non - sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 148. Si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 149 ai fini dell'individuazione delle aree di pertinenza.

## CAPO III - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA DI RILEVANZA PRODUTTIVA

### Art. 159 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA DI RILEVANZA PRODUTTIVA

#### 1. Definizione e articolazioni

1.1. Sono identificate come “aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva” le parti di territorio a prevalente funzione agricola nelle quali la struttura fondiaria, le caratteristiche pedologiche, climatiche, di acclività e giacitura dei suoli, l'estensione e densità delle colture e la presenza di significative strutture aziendali configurano attività produttive agricole consistenti e consolidate.

1.2. Le aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva, individuate in cartografia con apposito segno grafico alla tavola denominata “*Inquadramento generale del territorio comunale*” su base C.T.R. in scala 1: 2.000 e 1:10.000, si articolano nei seguenti ambiti territoriali:

- ambito territoriale AT5 “*Pendici collionari meridionali*”
- ambito territoriale AT6 “*Fascia ripariale della Pesa*”

La disciplina di cui al presente articolo è integrata dalle specificazioni, limitazioni e/o integrazioni definite negli artt. 160 e 161, che disciplinano i singoli ambiti territoriali sopra elencati.

1.3. Le aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva sono qualificate e caratterizzate dalla presenza delle seguenti invarianti strutturali del territorio, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 e disciplinate dal Titolo IV delle presenti norme:

- siti archeologici
- patrimonio edilizio presente al 1940
- tracciati viari fondativi
- strade vicinali
- manufatti antichi di ingegneria idraulica
- ambiti perifluviali
- aree sensibili
- pertinenze paesistiche
- parchi storici e giardini formali
- boschi densi
- formazioni arboree decorative
- aree di protezione paesistica e/o storico-ambientale
- ambiti di reperimento per l'istituzione di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale

1.4. Le aree a prevalente funzione agricola sono altresì interessate - nelle parti individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 - dalle seguenti discipline speciali, di cui al Titolo V delle presenti norme:

- aree boscate (boschi densi e boschi radi e cespugliati)
- vegetazione ripariale
- itinerari di interesse storico-culturale

#### 2. Attività consentite

2.1. Fatte salve le disposizioni, limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle norme di cui ai Titoli III, IV e V, nelle aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva sono ammessi gli interventi connessi con le seguenti attività, come definite, articolate e dettagliate dalla “*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*” di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme:

- a) attività agricole aziendali, prevalentemente orientate alla salvaguardia delle varietà colturali e delle forme di coltivazione tradizionali, abitazioni rurali in edifici esistenti;
- b) attività zootecniche aziendali (compresi allevamenti zootecnici minori e pascolo);

- c) selvicoltura e altre attività forestali connesse (compresa raccolta di prodotti selvatici non legnosi)
- d) agriturismo e altre attività connesse alla produzione agricola aziendale;
- e) attività faunistico-venatorie aziendali compatibili con la tutela dell'assetto faunistico;
- f) stoccaggio e trasformazione dei prodotti agricoli;
- g) escursionismo, attività motorie e del tempo libero, in connessione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari esistenti;
- h) residenza;
- i) ospitalità extralberghiera (bed & breakfast, affittacamere, alberghi e locande di campagna);
- j) esercizi commerciali di vicinato, esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (ristoranti, enoteche, trattorie, bar, locali con degustazione e vendita di prodotti tipici);
- k) attività complementari - quali attività terziarie o attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo, culturale, socio-sanitario - purché coerenti e compatibili con i caratteri insediativi e i valori paesaggistici del territorio rurale, fermo restando comunque il rispetto delle disposizioni dettate dal Titolo VII in funzione della classificazione attribuita ai singoli edifici, nonché delle limitazioni e/o prescrizioni fissate dagli artt. 160 e 161 per i singoli ambiti territoriali;
- l) attività pubbliche, attività private di interesse pubblico o collettivo (senza fini di lucro).

Gli edifici e/o manufatti legittimi che alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico risultino in contrasto con le destinazioni d'uso di cui sopra possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

2.2. Sono altresì consentiti:

- gli usi specialistici elencati negli articoli che disciplinano i singoli ambiti territoriali;
- la realizzazione di spazi a parcheggio a servizio delle attività ammesse;
- l'installazione di impianti fotovoltaici a terra, nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 169;
- la realizzazione di reti ed impianti tecnologici, nel rispetto dei criteri di compatibilità paesaggistica e ambientale, e ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni dettate dalle norme di cui al Titolo IV, Capo III, e al Titolo V, Capo II.

### 3. Nuovi edifici e manufatti ad uso agricolo

3.1. Nelle aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva non è consentita la costruzione di nuovi edifici per abitazioni rurali.

3.2. Ferme restando le disposizioni di cui all'art. 140, la realizzazione di annessi agricoli stabili destinati alla permanenza continuativa di persone (art. 142, punto 3, lett. a) è ammessa previa approvazione di un P.A.P.M.A.A. a fronte del mantenimento in produzione di una superficie aziendale condotta pari ad almeno due unità colturali (UC), così come definite dall'art. 139, punto 3.

3.3. Ferme restando le disposizioni di cui all'art. 140, la realizzazione di annessi agricoli stabili nei quali non è consentita la permanenza continuativa di persone (art. 142, punto 3, lett. b) è ammessa previa approvazione di un P.A.P.M.A.A. a fronte del mantenimento in produzione di una superficie aziendale condotta pari ad almeno una unità colturale (UC), così come definita dall'art. 139, punto 3.

3.4. E' regolata dagli artt. 160 e 161, che disciplinano i singoli ambiti territoriali:

- la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 143;
- l'installazione dei manufatti agricoli reversibili di cui all'art. 144;
- l'installazione dei manufatti precari di cui all'art. 146;
- la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 147.

Per le serre valgono le specifiche disposizioni di cui al paragrafo 5 dell'art. 145.

### 4. Edifici esistenti

4.1. Fatte salve le disposizioni di cui ai Titoli IV e V, sul patrimonio edilizio esistente - con destinazione d'uso agricola e non - sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione attribuita a ciascun edificio, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 148.

4.2. I progetti edilizi che comportino mutamento della destinazione d'uso degli edifici agricoli, nonché, in generale, i progetti di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, riferiti ad immobili con destinazione d'uso non agricola, contengono l'individuazione delle relative aree pertinenziali, corrispondenti alla sommatoria delle "aree di pertinenza edilizia" e delle "aree di pertinenza agricola" di cui all'art. 149.

## 5. Agriturismo

5.1. Le attività agrituristiche sono consentite anche oltre il limite dei 30 posti letto/azienda. All'interno delle aziende agricole di 'elevata' o 'media capacità produttiva' è altresì consentita l'ospitalità in spazi aperti con tende o altri mezzi di pernottamento autonomo.

5.2. Il superamento dei limiti di ospitalità agriturbistica è ammesso solo se finalizzato al recupero del patrimonio edilizio esistente riconosciuto di valore storico e/o architettonico, o comunque di interesse storico-testimoniale (edifici di Classe 1-2-3-4).

## 6. Ospitalità extralberghiera, esercizi di vicinato ed esercizi di somministrazione

6.1. Nelle aree a prevalente funzione agricola di cui al presente articolo:

- le strutture per l'ospitalità extralberghiera contribuiscono alle attività di informazione e di promozione finalizzate alla conoscenza ed alla corretta fruizione delle risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agroalimentari del territorio;
- gli esercizi commerciali di vicinato assolvono in via prioritaria alle esigenze primarie della popolazione residente in loco, anche mediante vendita di prodotti locali;
- gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (ristoranti, enoteche, trattorie, bar, locali con degustazione e vendita di produzioni aziendali) contribuiscono alla promozione e valorizzazione delle produzioni agricole ed enogastronomiche tipiche.

6.2. Le tipologie di esercizio elencate al precedente punto 6.1 devono essere ricavate negli edifici esistenti - o, in alternativa, negli edifici realizzabili attraverso gli interventi di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica eventualmente consentiti dal Regolamento Urbanistico - mediante interventi coerenti con i caratteri storico-culturali, architettonici e paesaggistici tipici del contesto rurale di riferimento. Tali interventi non devono comportare l'introduzione di nuove urbanizzazioni o la modifica di quelle eventualmente esistenti.

## 7. Disposizioni relative ai beni paesaggistici

7.1. Le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo, territoriale e paesaggistico dettate dal presente articolo e dagli artt. 160 e 161, che disciplinano i singoli ambiti territoriali, sono integrate dalle disposizioni e prescrizioni di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. In caso di contrasto tali disposizioni e prescrizioni prevalgono.

In caso di decadenza delle disposizioni e delle prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici contenute nel PIT / Piano Paesaggistico Regionale adottato con Deliberazione C.R.T. n. 32 del 16.06.2009 la "Disciplina dei beni paesaggistici" contenuta nell'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico assume valenza di indirizzo per gli interventi da realizzarsi nelle aree soggette a tutela paesaggistica, anche ai fini del rilascio dei relativi atti autorizzativi, fatte salve comunque eventuali diverse determinazioni delle autorità proponenti.

**Art. 160 - AMBITO TERRITORIALE AT5 : PENDICI COLLINARI MERIDIONALI**

1. L'ambito territoriale di cui al presente articolo, caratterizzato dalla rilevanza produttiva delle coltivazioni, risulta contiguo e assimilabile al contesto geologico e storico insediativo del Chianti. La struttura durevole del paesaggio agrario è identificata da:

- diffusione dei coltivi misti del paesaggio mezzadrile;
- elevata varietà colturale, con alternanza di seminativi, di coltivazioni arboree, e di aree boscate (su parte dei versanti collinari e dei fondovalle minori esposti a nord);
- trama agraria di media densità;
- evidenza del principio insediativo caratterizzato da viabilità storica e insediamenti rurali sui crinali, coltivi di mezzacosta e sui crinali secondari;
- presenza di aziende agrarie di consistente estensione;
- significativa presenza di coltivazioni viticole.

L'ambito territoriale AT5 "*Pendici collinari meridionali*" è individuato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:10.000 (e in parte in scala 1:2.000).

2. Nell'ambito territoriale di cui al presente articolo ogni uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di invarianza presenti, deve favorire (o comunque risultare compatibile con) il raggiungimento degli obiettivi definiti dal Piano Strutturale, di seguito elencati:

- sviluppo della produzione agricola, con particolare riguardo per le colture legnose tradizionali;
- sostegno alle aziende agricole, anche attraverso l'introduzione di attività integrative e/o complementari e il contenimento delle attività o destinazioni d'uso potenzialmente concorrenziali o sostitutive;
- salvaguardia delle aree boscate;
- integrazione delle attività agricole con idonee pratiche di difesa del suolo, al fine di ridurre i fenomeni erosivi e migliorare le condizioni di stabilità dei versanti;
- tutela dei caratteri morfotopologici del patrimonio edilizio storicizzato costituente invariante strutturale del territorio;
- realizzazione di percorsi enogastronomici, sostenuti da un'offerta ricettiva di pregio.

3. Nell'ambito territoriale AT5 "*Pendici collinari meridionali*" si applicano le disposizioni di cui all'art. 159 riferite alle aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva, con le restrizioni, le integrazioni e/o le specificazioni di seguito indicate.

4. In specifiche aree ricadenti nel presente ambito territoriale, individuate con apposito segno grafico nelle tavole di livello C in scala 1:10.000 sono ammessi i seguenti usi specialistici:

- aree per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli, disciplinate dall'art. 168.

L'installazione di impianti fotovoltaici a terra è consentita nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 169.

5. Nel presente ambito territoriale non sono in alcun modo consentiti:

- i depositi di materiali all'aperto;
- le discariche di ogni tipo.

6. In aree a scarsa fragilità visuale e che distino almeno ml 200 in linea d'aria da edifici esistenti ad uso abitativo sono consentiti, nel rispetto di quanto disposto dai Titoli III, IV e V delle presenti norme:

- limitatamente ad aree di fondovalle protette da vegetazione di alto fusto, la realizzazione di un canile-rifugio ai sensi delle vigenti norme regionali in materia. La realizzazione di tale struttura è consentita alle aziende agricole, previa approvazione di un apposito P.A.P.M.A.A., ovvero a soggetti in possesso di idonei requisiti, quali le associazioni onlus operanti nel settore. Su richiesta dell'Amm./ne Comunale la struttura può essere dimensionata in modo da sopperire anche ad eventuali fabbisogni di carattere pubblico. Il relativo progetto definisce la sistemazione delle aree interessate secondo criteri di coerenza con i caratteri del paesaggio locale e contiene dettagliate indicazioni in merito

all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento dei reflui. Il rilascio e/o efficacia del titolo abilitativo è in ogni caso subordinata alla stipula di una apposita convenzione;

- l'installazione di manufatti necessari per l'esercizio di attività di allevamento, addestramento e custodia dei cani, con requisiti di alloggiamento degli animali analoghi a quelli previsti dalla specifica normativa regionale per i canili-rifugio, previa stipula di un'apposita convenzione con la quale l'interessato si impegni, in caso di cessazione dell'attività, alla completa rimozione delle opere realizzate e al ripristino dello stato dei luoghi.

7. Fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui ai Titoli III, IV, V e VI, all'interno del presente ambito territoriale è consentita:

- la realizzazione degli annessi agricoli stabili di cui all'art. 142;
- la realizzazione degli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 143;
- l'installazione dei manufatti agricoli reversibili di cui all'art. 144;
- l'installazione dei manufatti precari di cui all'art. 146;
- la realizzazione delle strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 147.

Per le serre valgono le specifiche disposizioni di cui al paragrafo 5 dell'art. 145.

8. Nelle superfici fondiarie delle aziende 'di elevata capacità produttiva', come definite dall'art. 139 delle presenti norme, possono essere collocati "centri di servizio per l'agricoltura" - intendendosi per tali gli annessi agricoli stabili di cui all'art. 142, punto 3, lett. a), finalizzati alla prestazione di opere e di servizi per le lavorazioni agricole (assistenza tecnica, manodopera, macchinari, etc.) - anche a favore delle aziende 'minime' e degli operatori agricoli non professionali. Per la loro costituzione e realizzazione è prescritta la preventiva approvazione di un P.A.P.M.A.A., nel rispetto delle stesse disposizioni dettate dall'art. 140 per le altre tipologie di annessi agricoli stabili. Gli edifici proposti devono rispondere ai requisiti stabiliti dal Regolamento Edilizio (*"Norme Regolamentari per il territorio rurale"*).

9. Sugli edifici o complessi edilizi esistenti - con destinazione d'uso agricola e non - sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, fermo restando il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 148. Si applicano altresì le disposizioni di cui all'art. 149 ai fini dell'individuazione delle aree di pertinenza.

**Art. 161 - AMBITO TERRITORIALE AT6 : FASCIA RIPARIALE DELLA PESA**

1. L'ambito territoriale di cui al presente articolo coincide con la lunga e stretta pianura delimitata dal torrente Pesa e dalla Strada Provinciale n° 12 'Empolese' e comprende pertanto aree di diretta pertinenza fluviale ai fini idraulici, ambientali e paesaggistici. Esso è caratterizzato dalla presenza e consistenza quantitativa e qualitativa dei varchi ambientali che lo mettono in rapporto con le vallecole e i controcrinali collinari, e lambisce i principali insediamenti situati lungo la strada provinciale in corrispondenza con lo sbocco di strade interne di crinale.

L'ambito territoriale AT6 "*Fascia ripariale della Pesa*" è individuato con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1: 2.000 e 1:10.000.

2. Nell'ambito territoriale di cui al presente articolo ogni uso o intervento, oltre a garantire la tutela e/o la valorizzazione degli elementi di invarianza presenti, deve favorire (o comunque risultare compatibile con) il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- realizzazione della cassa di espansione della Pesa, anche con interventi volti a predisporre le aree interessate alla fruizione per le attività motorie e del tempo libero;
- mantenimento e incentivazione delle attività di coltivazione in tutte le forme legate all'azienda agraria;
- valorizzazione dei varchi ambientali quali elementi di relazione tra pianura alluvionale e pendici collinari;
- tutela dei caratteri morfotopologici del patrimonio edilizio storicizzato costituente invariante strutturale del territorio.

L'ambito territoriale di cui al presente articolo è suscettibile di interventi coordinati di regimazione idraulica e di riqualificazione ambientale, finalizzati a determinare una configurazione stabile del tratto fluviale dal punto di vista geomorfologico ed ecologico, anche ai fini della possibile realizzazione di un Parco intercomunale esteso all'intero bacino del torrente Pesa. A tal fine gli interventi sono tesi al miglioramento dei livelli prestazionali delle risorse ecologico-ambientali, allo sviluppo delle attività agricole compatibili, alla valorizzazione delle aree e del corso d'acqua ai fini ricreativi, escursionistici e socio-culturali.

3. Nell'ambito territoriale AT6 "*Fascia ripariale della Pesa*" si applicano le disposizioni di cui all'art. 159, riferite alle aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva, con le restrizioni, le integrazioni e/o le specificazioni di seguito indicate.

4. Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso e le attività consentite per le "aree a prevalente funzione agricola di rilevanza produttiva" (art. 159, paragrafo 2) con l'eccezione dello stoccaggio e la trasformazione dei prodotti agricoli.

L'installazione di impianti fotovoltaici a terra è consentita nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui all'art. 169

5. Nel presente ambito territoriale non è in alcun modo consentita:

- l'escavazione di inerti;
- la realizzazione di discariche di qualsiasi tipo;
- la conduzione di attività inquinanti e/o pregiudizievoli ai fini della regimazione idraulica.

6. All'interno del presente ambito territoriale assumono particolare rilevanza le previsioni contenute nel vigente Piano di Bacino - stralcio "*rischio idraulico*" (e sue eventuali modifiche e integrazioni), nonché, più in generale, le disposizioni di cui al Titolo III delle presenti norme, cui si fa diretto rinvio. E' pertanto vietata la realizzazione di nuovi edifici e/o l'installazione manufatti di qualsiasi tipo, ancorché interrati o precari, ivi compresi:

- gli annessi agricoli stabili di cui all'art. 142;
- gli annessi agricoli 'fuori parametro' di cui all'art. 143;
- i manufatti agricoli reversibili di cui all'art. 144;
- i manufatti precari di cui all'art. 146;
- le strutture ad uso ricreativo di cui all'art. 147.
- Per le serre si applicano le specifiche disposizioni di cui al paragrafo 6 dell'art. 145.



7. Sugli edifici e/o complessi edilizi esistenti - con destinazione d'uso agricola e non - sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, con le specificazioni, limitazioni e/o integrazioni di cui all'art. 148. All'interno del presente ambito territoriale tali interventi non devono comunque comportare incrementi di volume (V) o di superficie coperta (Sc)

**TITOLO XI**
**AREE PER USI SPECIALISTICI**

|          |   |
|----------|---|
| art. 162 | Aree per usi specialistici / Contenuti e finalità |
|----------|---|

| <b>Capo I - Usi e/o attività turistico-ricettive o ricreative</b> |   |
|---|---|
| art. 163  | Edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva nelle aree urbane |
| art. 164  | Aree per strutture turistico-ricettive nel territorio rurale                |
| art. 165  | Aree per campeggi   |
| art. 166  | Aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto                       |

| <b>Capo II - Usi e/o attività produttive e/o commerciali</b> |   |
|--|---|
| art. 167   | Edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale  |
| art. 168   | Aree per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli   |
| art. 169   | Impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica  |
| art. 170   | Aree per il deposito o l'esposizione di merci e/o materiali all'aperto  |
| art. 171   | Aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione |
| art. 172   | Aree per impianti di autodemolizione  |

**Art. 162 - AREE PER USI SPECIALISTICI / CONTENUTI E FINALITA'**

1. Il presente Titolo contiene specifiche disposizioni per l'uso e/o la trasformazione di immobili ed aree destinate o destinabili ad usi e/o attività di carattere specialistico condotte da soggetti privati, singoli o associati. In ragione del carattere permanente, temporaneo o reversibile di tali usi e/o attività, negli articoli che disciplinano le singole aree sono specificate a seconda dei casi:

- i limiti di intervento consentiti;
- le garanzie per la completa esecuzione degli interventi e per la corretta conduzione delle attività previste;
- le garanzie circa il mantenimento della destinazione d'uso, ovvero per la rimessa in pristino dello stato dei luoghi in caso di cessazione dell'attività.

2. La disciplina di cui al presente Titolo è articolata come segue:

a) Capo I - Usi e/o attività turistico-ricettive o ricreative:

- edificazione esistente a destinazione turistico-ricettiva nelle aree urbane
- aree per strutture turistico-ricettive nel territorio rurale
- aree per campeggi
- aree per attività culturali e/o ricreative all'aperto

b) Capo II - Usi e/o attività produttive e/o commerciali:

- edifici specialistici esistenti a destinazione commerciale
- aree per attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli
- aree per la realizzazione di campi fotovoltaici
- impianti fotovoltaici per la produzione di energia elettrica
- aree per il deposito e lo stoccaggio di materiali edili e/o per la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione
- aree per impianti di autodemolizione

Le aree destinate o destinabili agli usi specialistici sopra elencati sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000.

3. Le disposizioni di cui al presente Titolo concorrono alla disciplina dell'uso dei suoli e/o del patrimonio edilizio esistente nel territorio comunale, costituendo integrazione e complemento della disciplina contenuta nei Titoli VII, VIII, IX e X delle presenti norme. In caso di contrasto si applicano le disposizioni più restrittive.

4. La disciplina di cui al presente Titolo è integrata dalle specifiche disposizioni di dettaglio dettate:

- dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme;
- dal Regolamento Edilizio.

5. Gli interventi nelle aree di cui al presente Titolo - ove riguardanti immobili o aree soggetti a tutela paesaggistica - sono eseguiti nel rispetto delle disposizioni e prescrizioni di tutela e valorizzazione dei beni paesaggistici di cui all'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico. In caso di contrasto tali disposizioni e prescrizioni prevalgono sulle norme di cui al presente Titolo.

In caso di decadenza delle disposizioni e delle prescrizioni d'uso per i beni paesaggistici contenute nel PIT / Piano Paesaggistico Regionale adottato con Deliberazione C.R.T. n. 32 del 16.06.2009 la *"Disciplina dei beni paesaggistici"* contenuta nell'Allegato 'C' alle Norme per l'Attuazione del Regolamento Urbanistico assume valenza di indirizzo per gli interventi da realizzarsi nelle aree soggette a tutela paesaggistica, anche ai fini del rilascio dei relativi atti autorizzativi, fatte salve comunque eventuali diverse determinazioni delle autorità proposte.

## CAPO I - Usi E/O ATTIVITÀ TURISTICO-RICETTIVE O RICREATIVE

### Art. 163 - EDIFICAZIONE ESISTENTE A DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVA NELLE AREE URBANE

1. Negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 sono individuati con apposito segno grafico gli edifici esistenti interamente adibiti ad attività alberghiere o usi turistico-ricettivi, ricadenti nelle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme.

2. Sugli edifici di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, a condizione che non comportino mutamenti della destinazione d'uso.

3. Fermo restando quanto specificato al punto 2, sono consentiti ampliamenti *una tantum* pari ad un massimo del 10% della superficie utile lorda (Sul) legittima esistente alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006) - realizzabili anche nel quadro di un complessivo intervento di sostituzione edilizia, limitatamente agli edifici o parti di essi per i quali esso sia consentito sulla base della disciplina di cui al Titolo VII - ma comunque nel rispetto di un rapporto di copertura (Rc) non superiore al 60% e di un'altezza massima (Hmax) non superiore a quella degli edifici immediatamente adiacenti.

Gli ampliamenti proposti in forma di addizioni volumetriche sono consentiti solo ove l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento.

4. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli o atti abilitativi riferiti ad interventi comportanti incrementi di superficie utile lorda (Sul) è subordinato alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia del mantenimento della destinazione d'uso turistico-ricettiva. Per tali interventi devono essere inoltre assicurate le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale previste dall'art. 13, punto 2, lett. d), per la specifica destinazione d'uso, nonché, ove il locale ristorante non sia riservato ai clienti interni della struttura turistico-ricettiva, le dotazioni di parcheggio per la sosta di relazione di cui all'art. 14.

## Art. 164 - AREE PER STRUTTURE TURISTICO-RICETTIVE NEL TERRITORIO RURALE

1. Sono le aree che ospitano, o sono destinate ad ospitare, le principali strutture alberghiere e/o turistico-ricettive ricadenti nel territorio rurale, ivi comprese le relative attrezzature di corredo e di servizio.

Negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:10.000 sono individuate con apposito segno grafico le seguenti aree:

### a) Area "Roveta":

Oltre agli interventi urbanistico-edilizi consentiti dalla disciplina di cui al Titolo VII sulla base della classificazione attribuita ai fabbricati esistenti (Classi 3, 4, 7 e volumi secondari VS), sono ammessi ampliamenti *una tantum* nei limiti del 10% della volumetria legittimamente esistente alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006), purché tali interventi garantiscano comunque il rispetto degli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti il complesso edilizio.

Gli interventi sulle aree esterne sono soggetti al rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni di cui agli artt. 68 e 80, sulla base delle perimetrazioni riportate negli elaborati cartografici di livello B su base C.T.R. in scala 1:10.000.

Max numero di posti letto ammessi:                   - n° 130 senza incrementi volumetrici  
   - n° 160 in caso di incrementi volumetrici

### b) Area "Lebbiano":

Sugli edifici realizzati in applicazione della disciplina di cui alla previgente strumentazione urbanistica generale sono consentiti interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia 'R2'.

Max numero di posti letto ammessi: n° 25

### c) Area "Sorgente Roveta":

Per il recupero e il riuso a fini turistico-ricettivi dell'immobile esistente possono essere eseguiti gli interventi urbanistico-edilizi consentiti dalla disciplina di cui al Titolo VII sulla base della classificazione ad esso attribuita (Classe 6), purché tali interventi non eccedano la ristrutturazione edilizia 'R3' e garantiscano comunque il rispetto degli elementi tipologici, formali e costruttivi caratterizzanti l'edificio. L'intervento di recupero presuppone la contestuale esecuzione di opere di manutenzione e adeguamento della viabilità vicinale di accesso, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 61.

Max numero di posti letto ammessi: n° 80.

2. Nelle aree di cui trattasi sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- ospitalità alberghiera (e relativi spazi di corredo);
- ospitalità extralberghiera (escluse le attività di affittacamere);
- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili). Nelle aree di cui alle lett. a) e b) del punto 1 sono consentiti solo gli esercizi di corredo all'attività alberghiera o extralberghiera;
- attività pubbliche, attività private di interesse pubblico o collettivo (senza fini di lucro);
- limitatamente all'area di cui alla lett. c) del punto 1: attività private a carattere ricreativo, attività private per la formazione e/o per servizi a carattere educativo, culturale, socio-sanitario, purché coerenti e compatibili con i caratteri insediativi del sito e i valori paesaggistici del territorio rurale.

Sono fatte salve eventuali disposizioni di dettaglio dettate dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme.

3. Le dotazioni di parcheggio a servizio delle attività turistico-ricettive di cui al presente articolo sono dovute nella misura stabilita dall'art. 13, punto 2, lett. d), per la specifica destinazione d'uso. La loro progettazione e realizzazione deve essere particolarmente curata dal punto di vista dell'inserimento nel contesto paesaggistico, evitando rigide strutturazioni e/o geometrizzazioni degli spazi destinati.

4. La realizzazione di piscine o altre attrezzature di corredo a servizio delle attività turistico-ricettive di cui al presente articolo è soggetta alle disposizioni di cui all'art. 152. Per le autorimesse pertinenti sono consentite deroghe alle disposizioni di cui all'art. 151, punto 1, a condizione che le stesse siano collocate

entro la proiezione dell'edificio o complesso edilizio. Per i volumi tecnici si applicano le disposizioni di cui all'art. 151, punto 2.

5. Gli interventi urbanistico-edilizi eccedenti la ristrutturazione edilizia 'R2' sono subordinati alla preventiva approvazione di un Progetto Unitario esteso all'intera area, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 21 delle presenti norme - ed alla stipula di una convenzione contenente idonee garanzie circa il mantenimento della destinazione d'uso turistico-ricettiva (alberghiera o extralberghiera).

**Art. 165 - AREE PER CAMPEGGI**

1. Nell'area individuata con apposito segno grafico negli elaborati di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000, situata in località 'La Querce' all'interno dell'ambito territoriale AT2 "*Fascia pedecollinare del Vingone e della Greve*", è consentita la realizzazione di un campeggio, connotato da elevato livello qualitativo dal punto di vista dell'inserimento paesaggistico, della compatibilità ambientale, dei servizi all'utenza.

2. E' prescritto il rispetto delle seguenti disposizioni:

- la capacità ricettiva massima non può superare le 280 piazzole complessive, destinabili a tende, autocaravan e/o roulotte. La superficie complessiva destinata alle piazzole e alla viabilità interna non deve essere superiore al 40% della superficie territoriale (St) dell'insediamento;
- la superficie utile lorda (Sul) complessiva delle attrezzature di servizio (uffici, spaccio, bar/ristorante, etc.) non può superare i 400 mq, computati al netto dei servizi igienici di dotazione dell'insediamento. Il Regolamento Urbanistico consente la realizzazione di tali attrezzature solo in quanto funzionali ed indispensabili per la conduzione dell'attività di campeggio. Per tali strutture stabili sono quindi preclusi utilizzi diversi da quelli accessori al campeggio, e comunque da quelli individuati nella convenzione di cui al successivo punto 3. In ipotesi di cessazione dell'attività di campeggio per tali attrezzature stabili sono consentite le destinazioni d'uso di cui all'art. 99 riferite alle strutture private di interesse pubblico o collettivo;
- la definizione dell'assetto complessivo del campeggio - ed in particolare delle parti site in prossimità della linea di elettrodotto ad alta tensione - è subordinata alla preventiva valutazione dell'esposizione umana ai campi magnetici e, più in generale, a quanto prescritto all'art. 102, punti 1.3, 1.4 e 1.5, delle presenti norme. Deve essere in ogni caso garantito il rispetto dei limiti previsti dalle normative vigenti in caso di permanenza continuativa di persone, riducendo al minimo livello possibile le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a bassa frequenza;
- deve essere dimostrata l'autosufficienza idrica del campeggio, mediante apposito studio che analizzi le caratteristiche idrogeologiche, geometriche e di potenzialità degli acquiferi utilizzabili nella zona, mettendole in relazione, mediante calcoli di dettaglio, con l'estensione dell'insediamento, la capacità ricettiva, la dotazione prevista di personale di servizio;
- deve essere garantito il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. a), per quanto riguarda la compatibilità con il "*Piano Comunale di Classificazione Acustica*" (P.C.C.A.), e di cui all'art. 9, punto 2, lett. b), per quanto riguarda la valutazione dell'esposizione dell'insediamento alle emissioni acustiche dell'Autostrada A1;
- deve essere garantito il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. g), per quanto riguarda gli scarichi idrici fuori fognatura;
- deve essere garantito il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. h) per quanto riguarda le pratiche di risparmio energetico ed utilizzo di fonti energetiche alternative;
- deve essere garantito il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 9, punto 2, lett. j) per quanto riguarda la gestione dei rifiuti prodotti dal campeggio;
- in tutta l'area destinata a campeggio devono essere impiegate pavimentazioni amovibili, permeabili o semipermeabili, al fine di consentire agevoli operazioni di recupero ambientale in caso di cessazione dell'attività. Le piazzole per le tende devono essere realizzate con fondo inerbito; le piazzole per autocaravan e roulotte devono parimenti essere realizzate con fondo inerbito o comunque permeabile;
- devono essere mantenute le alberature di alto fusto e l'orografia naturale del terreno, fatti salvi modesti livellamenti (nella misura strettamente necessaria) da realizzarsi facendo ricorso ai metodi tradizionalmente usati per le sistemazioni idraulico-agrarie nel territorio rurale;
- l'assetto complessivo del campeggio deve rispettare le regole fondanti del paesaggio agrario tipico dei luoghi: ad esse deve ispirarsi ogni sistemazione prevista, ivi compreso l'impianto di nuovi esemplari di specie arboree ed arbustive. Devono essere in ogni caso evitate artificiose strutturazioni e/o geometrizzazioni degli spazi destinati alle piazzole, ai percorsi, alle strutture di servizio;
- i servizi igienici devono essere ricavati all'interno di strutture realizzate con materiali leggeri, facilmente asportabili in caso di cessazione dell'attività;
- deve essere prevista una fascia di protezione di almeno 20 ml, misurati dal confine di proprietà del complesso immobiliare residenziale denominato 'La Querce', con idonee sistemazioni a verde;
- devono essere osservate le specifiche prescrizioni dettate dal Regolamento Edilizio ("*Norme Regolamentari per il territorio rurale*").

3. La realizzazione del campeggio è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo ed alla stipula di una convenzione contenente idonee garanzie sulle modalità di gestione dell'insediamento. La convenzione regolamenta tra l'altro:

- la preventiva o contestuale realizzazione delle necessarie opere di adeguamento viario, secondo le indicazioni dei competenti uffici comunali;
- le garanzie dovute dal privato per il mantenimento della destinazione di servizio al campeggio delle strutture stabili realizzate (uffici, spaccio, bar/ristorante, etc.), nonché per la destinazione delle medesime a finalità pubbliche o di interesse pubblico in caso di cessazione dell'attività;
- l'eventuale utilizzo delle strutture stabili di servizio durante il periodo di chiusura stagionale del campeggio;
- la rimozione di tutte le strutture e sistemazioni reversibili e l'esecuzione di operazioni di recupero ambientale in caso di cessazione dell'attività.

4. Nelle more dell'attuazione delle previsioni di cui al presente articolo, nell'area di cui trattasi sono consentite le attività di cui all'art. 154 delle presenti norme, a condizione che non comportino la realizzazione di annessi agricoli stabili o comunque di strutture e sistemazioni di tipo permanente che rechino pregiudizio o riducano la fattibilità del campeggio.



**Art. 166 - AREE PER ATTIVITA' CULTURALI E/O RICREATIVE ALL'APERTO**

1. Negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000 sono individuate con apposito segno grafico le aree, totalmente o parzialmente inedificate, nelle quali è ammessa la conduzione di attività culturali, ricreative e/o socio-educative all'aperto gestite da soggetti privati, singoli o associati, ivi compresi Enti o associazioni senza fini di lucro.

2. A supporto delle attività di cui al punto 1 sono utilizzate le eventuali consistenze legittime esistenti adatte allo scopo, sulle quali sono ammessi interventi urbanistico-edilizi non eccedenti la ristrutturazione edilizia 'R2'.

In assenza di edifici o manufatti legittimi esistenti utilizzabili allo scopo possono essere installate nelle aree di cui trattasi strutture e/o installazioni in materiali leggeri, facilmente asportabili in caso di cessazione dell'attività, purché con rapporto di copertura (Rc) complessivamente non superiore al 3% dell'area dell'insediamento, e comunque non eccedenti i 40 mq complessivi di superficie coperta (Sc). Nel calcolo del Rc e della Sc massima consentita devono essere comprese le eventuali consistenze edilizie legittime esistenti di cui si preveda il mantenimento.

L'area dell'insediamento:

- può essere delimitata da recinzioni in materiali leggeri, facilmente reversibili in caso di cessazione dell'attività;
- deve in ogni caso risultare permeabile, ed essere mantenuta priva di pavimentazioni, nella misura minima dell'80%.

3. L'efficacia dei titoli o atti abilitativi per la sistemazione delle aree e l'esercizio dell'attività è in ogni caso condizionata:

- all'eliminazione di eventuali condizioni di degrado e/o di consistenze edilizie incongrue;
- alla contestuale realizzazione di sistemazioni a verde che si rendano eventualmente necessarie per garantire un adeguato inserimento nel contesto di riferimento, facendo ricorso alle specie arboree e arbustive indicate dal Regolamento Edilizio;
- alla sottoscrizione di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia della completa esecuzione degli interventi di cui sopra, nonché della corretta conduzione dell'attività da parte degli aventi titolo. L'atto d'obbligo garantisce inoltre, in caso di cessazione dell'attività, la rimessa in pristino dello stato dei luoghi (compresa la rimozione delle strutture reversibili eventualmente installate) e l'esecuzione di eventuali operazioni di recupero ambientale.

4. Nelle more dell'insediamento delle attività consentite dal presente articolo, ovvero in caso di cessazione di tali attività (fermo restando quanto stabilito dal precedente punto 3), nelle aree di cui trattasi si applicano le disposizioni di cui ai Titoli VIII, IX o X relative ai singoli tessuti, aree o ambiti territoriali individuati negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 e 1:10.000. Sugli eventuali edifici o manufatti legittimi esistenti si applicano le disposizioni di cui al Titolo VII delle presenti norme in funzione della classificazione ad essi attribuita.

## CAPO II - USI E/O ATTIVITÀ PRODUTTIVE E/O COMMERCIALI

### Art. 167 - EDIFICI SPECIALISTICI ESISTENTI A DESTINAZIONE COMMERCIALE

1. Negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 sono individuati con apposito segno grafico gli edifici a carattere specialistico esistenti nelle aree urbane di cui al Titolo VIII interamente destinati ad attività commerciali al dettaglio.

2. Sugli edifici di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, nel rispetto delle destinazioni d'uso di cui al successivo punto 4.

3. Fermo restando quanto specificato al punto 2, sono altresì consentiti ampliamenti *una tantum* pari ad un massimo del 5% della superficie utile lorda (Sul) legittima esistente alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006) - realizzabili anche nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione o di ristrutturazione urbanistica, ove consentito dalle norme di cui al Titolo VII - purché ciò non comporti incremento della superficie di vendita (Sv) oltre i limiti fissati dalla "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni" di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme. In caso di decadenza di tale disciplina per avvenuto decorso dei termini stabiliti dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, si applicano le disposizioni di cui all'art. 15 dell'Allegato 'D' sopra richiamato.

Gli ampliamenti proposti in forma di addizioni funzionali o volumetriche - come definite dagli artt. 27 e 28 delle presenti norme - sono consentiti solo ove l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento.

4. Fermo restando il mantenimento della destinazione commerciale al dettaglio per una quota non inferiore al 70% della superficie utile lorda (Sul) di ciascun edificio, è consentito l'inserimento di attività complementari quali esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico (bar, ristoranti e simili), attività artigianali di servizio alla residenza, attività private di servizio in genere.

5. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi riferiti ad interventi comportanti incrementi di superficie utile lorda (Sul) è subordinato alla sottoscrizione di apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, a garanzia del mantenimento della destinazione d'uso nei termini specificati al punto 4. Per tali interventi devono essere inoltre assicurate le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione previste dagli artt. 13 e 14 per la specifica destinazione d'uso.

## **Art. 168 - AREE PER ATTIVITÀ DI TRASFORMAZIONE E CONSERVAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI**

1. Negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:10.000 sono individuate con apposito segno grafico le aree del territorio rurale, ricadenti nell'ambito territoriale AT5 "*Pendici collinari meridionali*", nelle quali insistono opifici ed impianti di attività produttive direttamente legate alla produzione agricola, condotte da aziende specializzate nel settore.

2. Sugli edifici e/o complessi edilizi siti nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, a condizione che non comportino modifiche della destinazione d'uso.

3. Fermo restando quanto specificato al punto 2, sono consentiti ampliamenti *una tantum* pari ad un massimo del 10% della Sul legittima esistente o assentita alla data di adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006) - realizzabili anche nel quadro di un complessivo intervento di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, ove consentito dalle norme di cui al Titolo VII - ma comunque nel rispetto di un'altezza massima (Hmax) di ml 7,50. E' permessa un'altezza maggiore solo per attrezzature tecnologiche e per gli speciali impianti necessari all'attività produttiva.

Gli ampliamenti proposti in forma di addizioni volumetriche sono consentiti solo ove l'intervento risulti pienamente compatibile con le caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio o del complesso edilizio preesistente, e garantisca un corretto inserimento nel contesto rurale di riferimento.

4. Nelle aree di cui trattasi - oltre alle attività agricole aziendali ed alle attività connesse alla produzione agricola aziendale, come specificate all'art. 9 della "*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*" di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme - sono ammesse esclusivamente le seguenti attività e/o destinazioni d'uso:

- attività produttive e/o di servizio correlate alla produzione agricola, con relativi spazi di corredo (attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli con i relativi uffici; depositi di merci e materiali, esclusivamente al coperto; fornitura di prodotti e servizi per l'agricoltura; locali per portierato e sorveglianza);
- esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, orientati alla promozione e valorizzazione delle produzioni agricole ed enogastronomiche tipiche;
- commercio al dettaglio di prodotti agricoli tipici, nei limiti stabiliti dalla "*Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni*" di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme. In caso di decadenza di tale disciplina per avvenuto decorso dei termini stabiliti dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio, si applicano le disposizioni di cui all'art. 15 dell'Allegato 'D' sopra richiamato.

La realizzazione delle dotazioni di parcheggio a servizio delle attività di cui al presente articolo deve essere particolarmente curata dal punto di vista dell'inserimento nel contesto paesaggistico, evitando rigide strutturazioni e/o geometrizzazioni degli spazi ad esse destinati.

5. Il rilascio e/o l'efficacia dei titoli abilitativi relativi ad interventi che comportino incrementi di parametri quali la superficie utile lorda (Sul), il volume (V), la superficie utile (Su), il numero delle unità immobiliari, presuppone la sottoscrizione da parte dell'azienda specializzata di un apposito atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, contenente idonee garanzie circa il mantenimento in via esclusiva della destinazione d'uso per attività produttive correlate alla produzione agricola.

6. Per le aziende agricole di cui all'art. 139, punto 1, lett. a) e b), le disposizioni procedurali di cui al punto 5 costituiscono una opzione alternativa alla presentazione di un P.A.P.M.A.A. in applicazione delle vigenti norme regionali e delle specifiche di cui all'art. 140. Nell'ipotesi della presentazione di un P.A.P.M.A.A. è comunque prescritto il rispetto delle altre limitazioni e/o prescrizioni dettate dal presente articolo.

**Art. 169 – IMPIANTI FOTOVOLTAICI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA**

1. L'installazione di impianti fotovoltaici a terra per la produzione di energia elettrica è consentita su tutto il territorio comunale, fatta eccezione per le aree 'non idonee' all'installazione di specifiche tipologie di impianti, elencate al successivo punto 2.

2. Salvo diverse o ulteriori individuazioni contenute in provvedimenti statali o regionali emanati successivamente all'entrata in vigore del presente articolo, sono da considerarsi 'non idonee' all'installazione di specifiche tipologie di impianti fotovoltaici a terra per la produzione di energia elettrica, ai sensi delle vigenti disposizioni regionali, le seguenti aree:

|   |   |
|---|---|
| aree e immobili vincolati ex art. 136 del <i>Codice dei beni culturali e del paesaggio</i> (artt. 2, 3, 4 e 5 dell'Allegato 'C' alle presenti norme)  | impianti con potenza >5kW e ≤20 kW (fatte salve le eccezioni alla non idoneità di cui al punto 3)<br>impianti con potenza >20kW e ≤200 kW (fatte salve le eccezioni alla non idoneità di cui al punto 3)<br>impianti con potenza >200kW (fatte salve le eccezioni alla non idoneità di cui al punto 3, lett. b) |
| aree e immobili vincolati ex art. 142 del <i>Codice dei beni culturali e del paesaggio</i> (artt. 7 e 8 dell'Allegato 'C' alle presenti norme)  | impianti con potenza >20kW e ≤200 kW (fatte salve le eccezioni alla non idoneità di cui al punto 3)<br>impianti con potenza >200kW (senza eccezioni)  |
| aree D.O.C.G. (sottozona produzione Chianti Colli Fiorentini)   | impianti con potenza >20kW e ≤200 kW (fatte salve le eccezioni alla non idoneità di cui al punto 3)<br>impianti con potenza >200kW (fatte salve le eccezioni alla non idoneità di cui al punto 3, lett. b) e c)   |
| 'aree di protezione paesistica e/o storico ambientale' (individuate dal P.T.C.P. e dal Piano Strutturale)<br>Tali aree sono identificate negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 01) e disciplinate dall'art. 74 delle presenti norme | impianti con potenza >20kW e ≤200 kW (fatte salve le eccezioni alla non idoneità di cui al punto 3)<br>impianti con potenza >200kW (senza eccezioni)  |

3. Costituiscono eccezioni alla non idoneità delle aree di cui al punto 2:

- a) le aree già urbanizzate prive di valore culturale-paesaggistico e le aree di pertinenza dell'edificato privo di valore storico-architettonico, come specificate al successivo punto 4;
- b) le aree degradate, intendendosi per tali le cave dismesse e non ripristinate, nonché le aree ove è stata condotta l'attività di discarica o di deposito di materiali inerti - fatto salvo quanto previsto dalle normative di settore in materia di bonifica dei siti inquinati e ripristino ambientale dei siti di cava dismessi - purché l'impianto sia inserito con modalità tali da assicurare il minor impatto paesaggistico e privo di platee in cemento a terra;
- c) le attività connesse all'agricoltura, come specificate al successivo punto 4, purché l'impianto sia inserito con modalità tali da assicurare il minor impatto paesaggistico, privo di platee in cemento a terra, e comunque entro il limite massimo di 1 MW.

4. Con riferimento alle eccezioni alla non idoneità di cui al punto 3, lett. a) e c) - salvo diverse disposizioni o indicazioni dettate dal legislatore regionale - si applicano i seguenti indirizzi interpretativi:

- per *“aree urbanizzate prive di valore culturale-paesaggistico”* si intendono le parti delle ‘aree gravemente compromesse e degradate’, di cui all’art. 6 dell’Allegato ‘C’ alle presenti norme, ricadenti all’interno del perimetro delle ‘aree urbane’, individuate con apposito segno grafico nella tavola denominata *“Inquadramento generale del territorio comunale”* su base C.T.R. in scala 1: 2.000 e 1:10.000 e disciplinate dal Titolo VIII delle presenti norme, fatta eccezione per le porzioni identificate dal Regolamento Urbanistico come ‘tessuti storici ed edifici sparsi storicizzati’;
- per *“edificato privo di valore storico-architettonico”* si intendono gli edifici esistenti di cui al Titolo VII, Capi III e IV, delle presenti norme, diversi da quelli appartenenti alle Classi 1-2-3-4-5-6. Come *“aree di pertinenza”* dell’edificato si considerano: i lotti urbanistici di riferimento, per gli edifici ricadenti nelle aree urbane e nelle aree di influenza urbana di cui ai Titoli VIII e IX delle presenti norme; le ‘aree di pertinenza edilizia’ di cui all’art. 149, per gli edifici ricadenti nel territorio rurale di cui al Titolo X delle presenti norme;
- costituiscono *“attività connesse all’agricoltura”* le attività svolte da imprenditori agricoli ai sensi dell’art. 2135 del Codice Civile, nei limiti indicati dalla Circolare dell’Agenzia delle Entrate n° 32/E del 6 luglio 2009, fermo restando quanto specificato al successivo punto 5.

5. L’imprenditore agricolo può realizzare impianti fotovoltaici a terra riconducibili alle attività connesse all’agricoltura di cui al punto 3, lett. c), anche tramite la partecipazione a EsCO (Società servizi energetici, istituite e riconosciute secondo le normative vigenti in materia), purché la superficie occupata dall’impianto non sia superiore al 10% della superficie agraria utilizzabile (Sau), come definita al paragrafo 29 dell’art. 11 delle presenti norme, per potenza nominale complessiva inferiore a 200 kW. Per impianti di potenza superiore a tale limite, e comunque entro il limite massimo di 1 MW, per ogni 10 kW di potenza installata oltre i 200 kw deve essere dimostrata la disponibilità di almeno un ettaro di terreno agricolo.

6. Nelle aree diverse da quelle elencate al punto 2, costituiscono elemento per la valutazione positiva dei progetti i criteri e le modalità di installazione delle diverse tipologie di impianti fotovoltaici a terra definiti dal Consiglio Regionale della Toscana, nel rispetto della normativa statale di riferimento.

7. Al fine di prevenire ogni pregiudizio a carico dell’ambiente e del paesaggio, in relazione dall’effetto cumulativo derivante dall’installazione di più impianti fotovoltaici a terra tra loro vicini, la distanza minima tra impianti con potenza superiore a 20 kW è pari a ml 200. La stessa distanza minima si applica agli impianti ricadenti nelle ‘aree di protezione paesistica e/o storico ambientale’ di cui all’art. 74 delle presenti norme. Per gli altri impianti a terra la distanza minima è di ml 100.

Le disposizioni di cui al precedente capoverso non si applicano:

- agli impianti fotovoltaici con potenza non superiore a 20 kW;
  - agli impianti fotovoltaici a terra localizzati nelle aree degradate di cui al punto 3, lett. b);
  - agli impianti fotovoltaici a terra localizzati nelle aree urbanizzate destinate ad insediamenti produttivi, commerciali e servizi, come identificate dal presente Regolamento Urbanistico;
- agli impianti fotovoltaici a terra localizzati in aree ove sono state già realizzate e sono in esercizio casse di espansione per la regimazione delle acque, fatto salvo il rispetto di quanto stabilito dalla normativa di settore.

8. Per esigenze di sicurezza l’impianto può essere dotato di recinzione ed eventualmente provvisto di un piccolo manufatto per la sorveglianza, realizzato in materiali leggeri e facilmente asportabile in caso di dismissione dell’impianto. L’inserimento paesaggistico di tali elementi deve essere oggetto di specifici studi progettuali.

E’ vietato l’uso di diserbanti chimici nell’area dell’impianto.

9. Le disposizioni di cui al presente articolo prevalgono su eventuali contrastanti indicazioni, limitazioni e/o prescrizioni contenute nelle presenti Norme per l’Attuazione e nei relativi allegati.

10. Ogni adeguamento della presente disciplina a disposizioni statali o regionali emanate successivamente all’entrata in vigore del presente articolo è effettuato con singola Deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

**Art. 170 - AREE PER IL DEPOSITO O L'ESPOSIZIONE DI MERCI E/O MATERIALI ALL'APERTO**

1. Negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 sono identificate con apposito segno grafico le aree, site in contesti periurbani o di margine, destinate o destinabili a deposito e/o ad esposizione all'aperto di merci, mezzi e/o materiali ingombranti. Fermo restando il rispetto delle disposizioni dettate dai Titoli III, IV, V e VI, in tali aree è consentito il deposito o l'esposizione di veicoli, merci e/o materiali quali (a titolo esemplificativo):

- arredi e attrezzature da giardino;
- materiali edili;
- manufatti reversibili per agricoltura amatoriale;
- autoveicoli, motoveicoli, autocaravan, natanti;
- macchine agricole.

2. Fermo restando il rispetto dei limiti specificati al successivo punto 4, nelle aree di cui al presente articolo sono altresì consentiti:

- la commercializzazione all'ingrosso e al dettaglio delle merci e/o dei materiali esposti, con i rispettivi uffici e spazi di vendita;
- il ricovero dei mezzi di trasporto e/o di servizio necessari per le attività insediate in loco o in altra sede;
- la realizzazione di parcheggi privati non pertinenziali all'aperto;
- l'utilizzo di spazi coperti per portierato e sorveglianza.

3. Fermo restando quanto disposto dal successivo punto 7, sulle consistenze edilizie legittime eventualmente esistenti nell'area dell'insediamento sono consentite le seguenti categorie di intervento urbanistico-edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia 'R1' e 'R2';
- sostituzione edilizia, anche a parità di volume (V), fermo restando il rispetto dei parametri indicati al punto 4.

Le disposizioni di cui sopra si applicano anche in deroga alle limitazioni di cui all'art. 122, fermo restando il rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

Nelle more della stipula della convenzione di cui al punto 7, sulle consistenze edilizie legittime eventualmente esistenti nelle aree di cui al presente articolo sono comunque consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

4. Fermo restando quanto disposto dal successivo punto 7, a servizio delle attività di cui al presente articolo è altresì ammessa:

- a) per attività di deposito e/o esposizione, senza commercializzazione in sito delle merci esposte: l'installazione di box e/o tettoie in materiali leggeri facilmente asportabili, con altezza massima (Hmax) di ml 3,50. Comprendendo nel calcolo le eventuali consistenze edilizie legittime esistenti (o ricavate mediante interventi di sostituzione edilizia), l'installazione di tali manufatti deve rispettare un rapporto di copertura (Rc) complessivamente non superiore al 10% dell'area dell'insediamento, e comunque una superficie coperta (Sc) non eccedente i 40 mq complessivi. L'area dell'insediamento deve in ogni caso risultare permeabile, ed essere mantenuta priva di pavimentazioni, nella misura minima del 75%;
- b) per attività di deposito e/o esposizione con commercializzazione in sito delle merci esposte: l'installazione di tettoie e/o strutture in materiali leggeri facilmente asportabili, con altezza massima (Hmax) di ml 4,00. Comprendendo nel calcolo le eventuali consistenze edilizie legittime esistenti (o ricavate mediante interventi di sostituzione edilizia), l'installazione di tali manufatti deve rispettare un rapporto di copertura (Rc) complessivamente non superiore al 25% dell'area dell'insediamento, e comunque una superficie coperta (Sc) non eccedente gli 80 mq complessivi. L'area dell'insediamento deve in ogni caso risultare permeabile, ed essere mantenuta priva di pavimentazioni, nella misura minima del 50%.

5. Nelle aree, o porzioni di esse, ricadenti nelle fasce di rispetto previste dal vigente Codice della Strada sono vietati gli interventi di sostituzione edilizia, l'installazione delle consistenze edilizie di cui al punto 4, nonché qualsiasi intervento comportante incremento di volume (V) o di superficie coperta (Sc). In tali fasce sono comunque fatte salve le determinazioni degli Enti ed organismi preposti in ordine agli usi ed agli altri interventi consentiti dal presente articolo.

Le consistenze edilizie a servizio dell'attività possono essere collocate anche all'interno delle linee di arretramento autostradale e stradale di cui all'art. 91, ove più ampie delle fasce di rispetto previste dal vigente Codice della Strada.

6. Ferme restando le limitazioni e/o prescrizioni di cui ai Titoli III, IV e VI - e con esclusivo riferimento alle aree di cui al presente articolo - è consentito previo rilascio di titolo abilitativo il mantenimento di eventuali consistenze edilizie realizzate sulla base di autorizzazioni amministrative a carattere temporaneo rilasciate in data antecedente all'adozione del presente Regolamento Urbanistico, a condizione che:

- l'insediamento venga corredato delle dotazioni di parcheggio previste dagli artt. 13 e 14 per la specifica destinazione d'uso;
- siano rispettati i limiti prescritti dal precedente punto 4 per quanto riguarda il rapporto di copertura (Rc), l'altezza massima (Hmax), e la superficie permeabile di pertinenza (Spp);
- sia ottemperato a quanto disposto dal successivo punto 7;
- sia integralmente corrisposto il contributo per oneri di urbanizzazione, nonché il contributo sul costo di costruzione, se dovuto.

7. La realizzazione dell'insediamento e l'esercizio dell'attività sono in ogni caso subordinate:

- al rispetto delle disposizioni di cui al Titolo III delle presenti norme;
- alla realizzazione o all'adeguamento della viabilità di accesso al lotto in relazione alle attività presenti o da insediare. Tale viabilità deve essere debitamente asfaltata o comunque realizzata con tecniche e materiali atti ad evitare il sollevamento delle polveri da parte degli automezzi in transito;
- alla contestuale esecuzione - all'interno dell'area dell'insediamento e/o nelle aree immediatamente circostanti - di interventi finalizzati a garantire un adeguato inserimento nel contesto di riferimento, anche mediante sistemazioni a verde finalizzate alla compensazione ambientale e alla mitigazione degli impatti visuali, facendo ricorso alle specie arboree e arbustive indicate dal Regolamento Edilizio. Tali interventi sono oggetto di specifici studi progettuali a cura e spese del privato;
- all'installazione di pannellature, o di altri sistemi di pari efficacia, allo scopo di garantire il sensibile abbattimento dei livelli di inquinamento acustico per le eventuali abitazioni presenti in loco;
- La completa esecuzione degli interventi di inserimento paesaggistico e di mitigazione degli effetti ambientali sopra specificati, nonché la corretta conduzione dell'attività da parte di soggetti in possesso di idonei requisiti, sono garantite da un'apposita convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli o atti abilitativi. La convenzione - registrata e trascritta, ove la natura dell'atto lo consenta - garantisce inoltre, in caso di cessazione dell'attività, l'integrale rimessa in pristino dello stato dei luoghi (compresa la rimozione delle strutture reversibili eventualmente installate) e l'esecuzione di operazioni di recupero ambientale.

8. Nelle more dell'insediamento delle attività consentite, ovvero in caso di cessazione di tali attività (fermo restando quanto stabilito dal precedente punto 7), si applicano le disposizioni di cui all'art. 135 delle presenti norme.

**Art. 171 - AREE PER IL DEPOSITO E LO STOCCAGGIO DI MATERIALI EDILI E/O PER LA MESSA IN RISERVA DI RIFIUTI INERTI NON PERICOLOSI DERIVANTI DA DEMOLIZIONE**

1. Negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 sono individuate con apposito segno grafico le aree destinate o destinabili a deposito e stoccaggio di materiali inerti. Fermo restando il rispetto delle disposizioni dettate dai Titoli III, IV, V e VI, in queste aree sono ammessi esclusivamente:

- il deposito e lo stoccaggio a cielo libero di inerti e materiali edili (fatta eccezione per box prefabbricati e container per attività di cantiere), non a fini di esposizione o di commercializzazione;
- la messa in riserva di rifiuti inerti non pericolosi derivanti da demolizione.

E' tassativamente escluso il deposito o lo stoccaggio di tutto ciò che deve essere obbligatoriamente conferito nelle discariche autorizzate allo scopo, nonché di ogni altro tipo di merci, materiali o mezzi

2. Fermo restando quanto disposto dal successivo punto 4, a servizio delle attività di cui trattasi è ammessa l'installazione di box e/o tettoie in materiali leggeri facilmente asportabili, con altezza massima di ml 5,00. Comprendendo nel calcolo le eventuali consistenze edilizie legittime esistenti (o ricavate mediante interventi di sostituzione edilizia), l'installazione di tali manufatti deve rispettare un rapporto di copertura (Rc) complessivamente non superiore al 10% dell'area dell'insediamento, e comunque una superficie coperta (Sc) non eccedente i 100 mq complessivi per ciascuna perimetrazione individuata dal Regolamento Urbanistico. L'area dell'insediamento deve in ogni caso risultare permeabile, ed essere mantenuta priva di pavimentazioni, nella misura minima del 75%.

3. Fermo restando quanto disposto dal successivo punto 4, sulle consistenze edilizie legittime eventualmente esistenti nell'area dell'insediamento sono consentite le seguenti categorie di intervento urbanistico-edilizio:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- ristrutturazione edilizia 'R1' e 'R2';
- sostituzione edilizia, anche a parità di volume (V), fermo restando il rispetto dei parametri indicati al punto 2.

Le disposizioni di cui sopra si applicano anche in deroga alle limitazioni di cui all'art. 122, fermo restando il rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

Nelle more della stipula della convenzione di cui al punto 5, sulle consistenze edilizie legittime eventualmente esistenti nelle aree di cui al presente articolo sono comunque consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

4. Nelle aree, o porzioni di esse, ricadenti nelle fasce di rispetto previste dal vigente Codice della Strada sono vietati gli interventi di sostituzione edilizia, l'installazione dei box e/o delle tettoie di cui al punto 2, nonché qualsiasi intervento comportante incremento di volume (V) o di superficie coperta (Sc). Sono comunque fatte salve le determinazioni degli Enti ed organismi preposti.

Le consistenze edilizie a servizio dell'attività possono essere collocate anche all'interno delle linee di arretramento autostradale e stradale di cui all'art. 91, ove più ampie delle fasce di rispetto previste dal vigente Codice della Strada.

5. La realizzazione dell'insediamento e l'esercizio dell'attività sono in ogni caso subordinate:

- al rispetto delle disposizioni di cui al Titolo III delle presenti norme;
- all'esistenza di viabilità di accesso al lotto idonea per il transito di automezzi pesanti ovvero, in difetto, alla sua realizzazione o adeguamento. Tale viabilità deve essere debitamente asfaltata o comunque realizzata con tecniche e materiali atti ad evitare il sollevamento delle polveri da parte degli automezzi in transito;
- alla dimostrazione della piena accessibilità degli eventuali fondi agricoli retrostanti l'area dell'insediamento;
- all'esecuzione di adeguati interventi di mitigazione degli impatti ambientali all'interno dell'area dell'insediamento o nelle aree immediatamente circostanti, secondo le specifiche dettate dal Regolamento Edilizio. Tali interventi comprendono l'installazione di pannellature, o di altri sistemi di



pari efficacia, allo scopo di garantire il sensibile abbattimento dei livelli di inquinamento acustico per le eventuali abitazioni presenti in loco.

- La completa esecuzione degli interventi di inserimento paesaggistico e di mitigazione degli effetti ambientali sopra specificati, nonché la corretta conduzione dell'attività da parte di soggetti in possesso di idonei requisiti, sono garantite da un'apposita convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio e/o l'efficacia dei titoli o atti abilitativi. La convenzione - registrata e trascritta, ove la natura dell'atto lo consenta - garantisce inoltre, in caso di cessazione dell'attività, l'integrale rimessa in pristino dello stato dei luoghi (compresa la rimozione delle strutture reversibili eventualmente installate) e l'esecuzione di operazioni di recupero ambientale.

6. E' facoltà dei competenti uffici comunali di dettare specifiche prescrizioni atte a garantire che la realizzazione dell'insediamento non rechi alterazioni all'ecosistema e che l'attività sia condotta nel pieno rispetto delle vigenti norme in materia ambientale.

7. Nelle more dell'insediamento delle attività consentite, ovvero in caso di cessazione di tali attività (fermo restando quanto stabilito dal precedente punto 5), si applicano le disposizioni di cui ai Titoli IX e X delle presenti norme (artt. 135, 137 e 156) con riferimento alle indicazioni contenute negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000.

#### **Art. 172 - AREE PER IMPIANTI DI AUTODEMOLIZIONE**

1. Negli elaborati cartografici di livello C su base C.T.R. in scala 1:2.000 sono individuate con apposito segno grafico le aree destinate in via esclusiva ad impianti di stoccaggio e trattamento di veicoli a motore, rimorchi e simili

2. In tali aree è consentita la realizzazione di consistenze edilizie e/o la trasformazione di consistenze legittime esistenti solo per quanto strettamente funzionale all'esercizio delle attività sopra indicate. L'ammissibilità degli interventi è in ogni caso subordinata al previo nulla-osta degli Enti ed organi competenti. Non sono comunque ammessi incrementi di superficie coperta (Sc) o di altezza massima (Hmax) rispetto ai progetti assentiti dagli Enti ed organi competenti in data antecedente all'adozione del primo Regolamento Urbanistico (30 marzo 2006). Le disposizioni di cui al presente articolo prevalgono sulle eventuali diverse disposizioni dettate dalle norme di cui al Titolo VII sulla base della classificazione attribuita alle consistenze edilizie esistenti.

3. I manufatti necessari all'attività possono essere collocati anche all'interno delle linee di arretramento autostradale e stradale di cui all'art. 91, ove più ampie delle fasce di rispetto previste dal vigente Codice della Strada.

4. Fermo restando il rispetto delle specifiche disposizioni del Codice Civile in materia di distanze, e fatto salvo quanto stabilito dall'art. 16, non si applicano alle aree di cui trattasi le disposizioni di cui all'art. 17 in materia di distanze minime dei fabbricati dai confini.

5. Nelle aree di cui al presente articolo la realizzazione di volumetrie e manufatti di qualsiasi genere - ovvero la trasformazione di manufatti legittimi esistenti, anche in deroga alle limitazioni di cui all'art. 122 - è subordinata all'assunzione da parte degli aventi titolo di specifici obblighi, registrati e trascritti, a garanzia:

- del corretto utilizzo e del mantenimento della destinazione d'uso dell'area, ivi comprese le volumetrie, i manufatti e gli impianti su di essa previsti e/o già esistenti;
- della non trasferibilità delle consistenze esistenti e di quelle realizzate a soggetti che svolgano attività diverse da quelle previste dal presente articolo;
- della rimozione delle volumetrie esistenti e/o realizzate, nonché delle eventuali opere di bonifica del sito, in caso di cessazione dell'attività.

6. Non è consentita in alcun modo la modifica della destinazione d'uso delle volumetrie, manufatti e impianti realizzati, neanche in assenza di opere edilizie. In caso di esercizio di attività diverse da quelle specificamente previste dal presente articolo, l'intero insediamento sarà assoggettato alle sanzioni di legge per opere eseguite in assenza di titolo abilitativo, in totale difformità o con variazioni essenziali.

7. E' facoltà dei competenti uffici comunali di dettare specifiche prescrizioni atte a garantire che l'attività sia condotta nel pieno rispetto delle vigenti norme in materia ambientale.

8. Fermo restando quanto stabilito dai precedenti punti 5 e 6, in caso di cessazione dell'attività si applicano alle aree di cui trattasi le disposizioni di cui all'art. 135.

## TITOLO XII

### NORME TRANSITORIE E FINALI

| Capo I - Norme transitorie |  |
|----------------------------|--|
| art. 173                   | Pratiche edilizie in itinere e titoli abilitativi soggetti a misure di salvaguardia  |
| art. 174                   | Aree sottoposte a Piani Attuativi e Progetti Unitari già approvati o recepiti dalla strumentazione urbanistica generale previgente |
| art. 175                   | Attività agricole esistenti nelle aree urbane e nelle aree di influenza urbana   |

| Capo II - Salvaguardie e norme finali |   |
|---------------------------------------|---|
| art. 176                              | Estensione della linea della tramvia veloce e attrezzature connesse   |
| art. 177                              | Aree interessate dalle previsioni del <i>"Piano comunale di protezione civile"</i>                            |
| art. 178                              | Aree soggette a norme di salvaguardia ambientale  |
| art. 179                              | Installazione di strutture per lo spettacolo viaggiante   |
| art. 180                              | Attività e forme di utilizzazione in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal Regolamento Urbanistico |
| art. 181                              | Interventi realizzati in applicazione della L.R. n. 24/2009 e s.m.i. (c.d. 'Piano Casa')                      |
| art. 182                              | Interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti in applicazione della L.R. n. 5/2010                  |

## CAPO I - NORME TRANSITORIE

### Art. 173 - PRATICHE EDILIZIE IN ITINERE E TITOLI ABILITATIVI SOGGETTI A MISURE DI SALVAGUARDIA

1. L'Amm./ne Comunale sospende ogni determinazione sulle istanze di permesso di costruire in itinere alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, ove gli interventi in esse previsti contrastino in tutto o in parte con l'atto di governo del territorio adottato.

2. L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza dei titoli o atti abilitativi in contrasto con le previsioni stesse, fatta eccezione per:

- a) permessi di costruire già rilasciati per i quali i relativi lavori siano stati effettivamente iniziati alla data di entrata in vigore delle nuove previsioni;
- b) segnalazioni certificate di inizio attività (SCIA), complete dei requisiti e degli elaborati tecnici e documentali prescritti per legge ai fini della loro efficacia, per le quali i relativi lavori siano stati effettivamente iniziati entro la data di entrata in vigore delle nuove previsioni.

Salvo eventuali proroghe dei termini di ultimazione dei lavori dei permessi di costruire di cui alla lett. a), le parti degli interventi previsti nei titoli o atti abilitativi di cui sopra non completate entro il termine temporale massimo prescritto per legge per l'ultimazione dei lavori sono oggetto di separata istanza edilizia e si conformano alle previsioni del presente Regolamento Urbanistico.

**Art. 174 - AREE SOTTOPOSTE A PIANI ATTUATIVI E PROGETTI UNITARI GIÀ APPROVATI O RECEPITI DALLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA GENERALE PREVIGENTE**

1. Sono confermate e fatte salve - e possono pertanto trovare attuazione per le eventuali parti non ancora realizzate, fatto salvo quanto specificato al successivo punto 2 - le previsioni dei seguenti Piani Attuativi e Progetti Unitari approvati in applicazione delle previsioni del previgente P.R.G.C. e/o del primo Regolamento Urbanistico (approvato con Deliberazione C.C. n° 10 del 19.02.2007), e relative varianti, con interventi già realizzati, in corso o in via di realizzazione alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico:

|         |   |
|---------|---|
| TR 03a* | Via Masaccio / struttura commerciale di quartiere e verde pubblico attrezzato                         |
| TR 03d* | Via dei Ciliegi / integrazione residenziale   |
| TR 04a* | Nuovo centro della città (zona n° 1 del Programma Direttore)  |
| TR 05a* | Largo Spontini / integrazione residenziale e ridefinizione dello spazio pubblico                      |
| TR 06a* | Loc. 'Padule' / area produttiva speciale ad integrazione di funzioni                                  |
| TR 06b* | Area commerciale di interesse regionale (ex C.D.R.)   |
| TR 06c* | Via Charta '77 / stabilimento produttivo e integrazione residenziale                                  |
| TR 06d* | Via del Pantano / ampliamento di stabilimento produttivo  |
| TR 08a* | P.E.E.P. 1993 - Comparto di Badia a Settimo / S. Colombano  |
| TR 09a* | Loc. 'I Pratonì' / completamento e integrazione di area produttiva speciale di risanamento ambientale |

|         |   |
|---------|---|
| RQ 01b* | S. Giusto a Signano / recupero di area con opifici dismessi                   |
| RQ 02a* | Area ex complesso farmaceutico Sims   |
| RQ 05a* | Area ex fonderia "Le Cure"  |
| RQ 06b* | Area ex magazzino INPDAP / integrazione funzionale di stabilimento produttivo |
| RQ 09b* | Via delle Fonti / riqualificazione di area con deposito di inerti e materiali |
| RQ 12b* | Area ex Centro Zootecnico "Le Palle"  |

Le relative perimetrazioni sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000. A seguito dell'adozione del presente Regolamento Urbanistico le eventuali varianti a tali strumenti sono comunque subordinate alla verifica di conformità con le disposizioni contenute nelle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' (Allegato 'B' alle presenti norme).

Sono altresì confermati e fatti salvi:

- i contenuti degli strumenti complessi di programmazione attuativa approvati prima dell'entrata in vigore del primo Regolamento Urbanistico;
- i contenuti dello Schema Direttore per la riconversione funzionale e la ridefinizione morfologica dei tessuti insediativi circostanti o prossimi al Parco dell'Acciaio, approvato con Deliberazione C.C. n° 143 del 17.12.2009, ai sensi dell'art. 87 delle presenti norme;
- i contenuti delle convenzioni riferite ad aree TR ed RQ previste dal primo Regolamento Urbanistico, con interventi ultimati o in via di ultimazione alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico. Le prescrizioni, clausole e pattuizioni in esse contenute restano valide fino alle scadenze previste, ancorché le relative aree TR ed RQ siano state espunte dall'Allegato 'B' alle presenti norme e dagli altri elaborati tecnici del presente Regolamento Urbanistico;

- le disposizioni e/o prescrizioni successive alla realizzazione dei Piani Attuativi o Progetti Unitari relativi alle aree TR 05b (Via Ponchielli / ampliamento di stabilimento produttivo), TR 12a\* (P.E.E.P. 1993 / Comparto di S. Michele a Torri) e TR 12b\* (P.E.E.P. 1993 / Comparto di Cerbaia), RQ 02b\* (Area ex opificio "L'impronta"), RQ 03a\* (Villa Doney) e RQ 04a (Area ex Macelli Comunali), realizzate in applicazione della previgente strumentazione urbanistica. Tale disciplina è riportata nell'apposita scheda di cui all'Allegato 'B' alle presenti norme.

2. E' sospesa l'attuazione delle previsioni del comparto P.E.E.P. di Badia a Settimo / S. Colombano per la parte riferita al Lotto n° 7 e al sub-lotto n° 12/1, in quanto in contrasto con le previsioni del Piano Strutturale e del presente Regolamento Urbanistico. Mediante apposita variante allo strumento attuativo le relative previsioni insediative sono ricollocate all'interno perimetro del comparto P.E.E.P., come recepito dal Regolamento Urbanistico, in conformità con le disposizioni contenute nella rispettiva 'scheda normativa e di indirizzo progettuale'.

3. Sono recepite e riproposte dal presente Regolamento Urbanistico, con le necessarie modifiche e/o integrazioni, le previsioni della previgente strumentazione urbanistica (P.R.G.C. 1991 e Regolamento Urbanistico 2007) riferite ai Piani Attuativi e Progetti Unitari di seguito elencati, i cui contenuti risultano coerenti con la disciplina definita dal Piano Strutturale:

|        |  |
|--------|--|
| TR 09b | Via Meucci / insediamenti produttivi                                   |
| RQ 03b | Villa La Lucciola  |
| RQ 06a | Area ex opificio conserviero "Zaccaria Rossi"                          |
| RQ 07a | Nuovo svincolo autostradale / Riconfigurazione stabilimenti produttivi |

Le relative perimetrazioni sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000. La disciplina riferita a ciascuna delle aree di trasformazione o di riqualificazione sopra elencate è contenuta nelle rispettive 'schede normative e di indirizzo progettuale' (Allegato 'B' alle presenti norme).

**Art. 175 - ATTIVITA' AGRICOLE ESISTENTI NELLE AREE URBANE E NELLE AREE DI INFLUENZA URBANA**

1. Nel rispetto delle limitazioni e/o prescrizioni dettate dal presente articolo sono ammessi la permanenza e l'esercizio di attività agricole aziendali o amatoriali esistenti alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico:

- nelle aree urbane di cui al Titolo VIII delle presenti norme;
- nelle aree di influenza urbana di cui al Titolo IX Capo I delle presenti norme.

2. Nelle seguenti aree a destinazione pubblica o di interesse pubblico la permanenza delle eventuali attività agricole esistenti è consentita solo fino all'attuazione delle previsioni urbanistiche ivi localizzate:

- aree per attrezzature, impianti e infrastrutture di interesse sovracomunale (art. 94);
- aree a destinazione pubblica ricadenti in parchi di interesse sovracomunale (art. 95);
- aree cimiteriali (art. 97);
- aree ad edificazione speciale per standard (art. 98);
- percorsi ciclabili (art. 100);
- estensione della linea della tramvia veloce e attrezzature connesse (art. 176).

Le stesse disposizioni valgono per le aree soggette alle previsioni di Piani per l'Edilizia Economica e Popolare o di altri strumenti attuativi di iniziativa pubblica comportanti dichiarazione di pubblica utilità.

3. Fermo restando quanto stabilito al precedente punto 2, nelle aree urbane di cui al Titolo VIII e nelle aree di influenza urbana di cui al Titolo IX Capo I delle presenti norme è consentita la permanenza delle attività agricole aziendali esistenti alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico. Per tali attività non è consentita la realizzazione o l'installazione di annessi o manufatti di qualsivoglia tipologia.

Sono soggette alle sanzioni previste dalla legge per la violazione delle norme urbanistico-edilizie anche le eventuali serre temporanee o serre con copertura stagionale per le quali entro 180 giorni misurati a partire dalla data di approvazione della "Variante Generale del territorio aperto" (27.05.2003) sia stata inoltrata regolare comunicazione - in forma di "Piano-programma delle installazioni" - contenente le specifiche definite dal Regolamento Edilizio ("*Norme regolamentari per il territorio rurale*"), e che non siano state integralmente rimosse entro il 27.12.2010.

4. Fermo restando quanto stabilito al precedente punto 2, nelle aree urbane di cui al Titolo VIII e nelle aree di influenza urbana di cui al Titolo IX Capo I delle presenti norme è consentita la permanenza delle attività agricole amatoriali, condotte da operatori diversi dalle aziende agricole di cui all'art. 139, purché non comportanti l'installazione di serre e/o manufatti di qualsivoglia tipologia.

## CAPO II - SALVAGUARDIE E NORME FINALI

### Art. 176 - ESTENSIONE DELLA LINEA DELLA TRAMVIA VELOCE E ATTREZZATURE CONNESSE

1. Negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000 sono individuate con apposito segno grafico le previsioni relative all'estensione del tracciato tramviario, a servizio degli insediamenti residenziali e produttivi nelle zone di Casellina e di Piscetto, nonché le aree necessarie per la realizzazione delle attrezzature connesse. Tali previsioni comprendono:

- a) i prolungamenti ipotizzati del tracciato tramviario, con sviluppo dal parcheggio scambiatore di Villa Costanza al previsto capolinea di cui alla lettera c);
- b) la localizzazione, di valenza indicativa, delle fermate;
- c) l'area riservata al capolinea attrezzato, in località Piscetto.

2. Fatte salve le vigenti disposizioni di legge, nelle more dell'approvazione dei progetti esecutivi e della realizzazione degli interventi di cui al punto 1 non possono essere realizzati nelle aree di cui al presente articolo interventi che riducano la fattibilità e/o la continuità dei tracciati ipotizzati, o che rechino pregiudizio alla realizzazione delle attrezzature di corredo all'infrastruttura. In particolare sono vietati interventi che comportino:

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- realizzazione di consistenze edilizie;
- installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
- depositi di merci e materiali a cielo libero.

Sono comunque fatte salve le opere e/o le installazioni che si rendano necessarie per inderogabili motivi di interesse pubblico e che non siano altrimenti ubicabili..

3. Il dimensionamento di dettaglio degli interventi di cui al punto 1 (tracciati, opere di corredo, attrezzature connesse) è affidato alla fase di progettazione esecutiva, sulla base di più approfondite verifiche degli aspetti topografici, altimetrici, idrogeologici e catastali delle aree interessate.

4. Le aree riservate alla linea di tramvia veloce Firenze S.M.N. / Scandicci e alle attrezzature ad essa connesse - con interventi già realizzati alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico - sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello A su base C.T.R. in scala 1:2.000. In tali aree si applica la disciplina di cui all'art. 92.



**Art. 177 - AREE INTERESSATE DALLE PREVISIONI DEL “PIANO COMUNALE DI PROTEZIONE CIVILE”**

1. Le aree interessate dal vigente “*Piano comunale di protezione civile*” con previsioni recepite dal Regolamento Urbanistico sono individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000. Tali aree devono essere mantenute permanentemente in condizioni idonee a rispondere nel migliore dei modi alle esigenze organizzative delle unità di intervento ed ai provvedimenti necessari a garantire la sicurezza e l’assistenza alla popolazione in situazioni di emergenza.

2. Salvo diverse disposizioni del piano di cui al punto 1, nelle aree di cui trattasi possono essere esercitate tutte le attività consentite dal presente Regolamento Urbanistico, a condizione che non comportino:

- alterazioni significative alla morfologia dei terreni;
- realizzazione di consistenze edilizie;
- installazione di manufatti di qualsivoglia tipologia;
- depositi di merci e materiali a cielo libero;
- altre modifiche o trasformazioni in genere che comunque rechino pregiudizio o riducano l’efficacia delle previsioni contenute nel vigente “*Piano comunale di protezione civile*”.

Sono comunque consentite le opere e/o le installazioni che si rendano necessarie per inderogabili motivi di interesse pubblico.

3. Ogni adeguamento degli elaborati cartografici di cui al precedente punto 1 e/o delle disposizioni di cui al presente articolo conseguente ad aggiornamenti del “*Piano comunale di protezione civile*” è effettuato con singola Deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

**Art. 178 - AREE SOGGETTE A NORME DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE**

1. Ai fini dell'applicazione delle vigenti disposizioni in materia ambientale sono individuati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici di livello B (tav. B 02) su base C.T.R. in scala 1:2.000:

- a) i limiti indicativi delle aree "di elevata letalità" e "di inizio letalità" correlate alla presenza - sul territorio del comune di Lastra a Signa - di uno stabilimento a rischio di incidente rilevante (deposito di G.P.L.);
- b) le perimetrazioni indicative delle aree inserite nell'anagrafe provinciale dei siti contaminati;
- c) le perimetrazioni delle ex discariche per rifiuti inerti in fase di gestione post-operativa..

2. Le aree ricadenti nelle perimetrazioni di cui al punto 1, lett. a), sono sottoposte alle salvaguardie di cui alla vigente normativa in materia di sicurezza in presenza di stabilimenti a rischio di incidente rilevante. Risultano in particolare incompatibili, nelle suddette aree, gli insediamenti ascrivibili alle seguenti categorie di vulnerabilità, così come definite dalla vigente normativa in materia di valutazione della sicurezza dei depositi di gas e petrolio liquefatto:

- 'area di elevata letalità' - categorie incompatibili: A, B, C;
- 'area di inizio letalità' - categorie incompatibili: A, B.

3. Le aree ricadenti nelle perimetrazioni di cui al punto 1, lett. b), sono soggette alle vigenti disposizioni di legge che disciplinano gli interventi di bonifica e ripristino ambientale dei siti contaminati e definiscono le procedure, i criteri e le modalità per lo svolgimento delle operazioni necessarie per l'eliminazione delle sorgenti dell'inquinamento e comunque per la riduzione delle concentrazioni di sostanze inquinanti, in armonia con i principi e le prescrizioni delle norme comunitarie. A tal fine:

- l'anagrafe provinciale censisce le aree in cui è necessaria l'effettuazione di un intervento di bonifica e/o di ripristino ambientale;
- l'archivio provinciale censisce le aree bonificate o comunque certificate ai fini della bonifica ambientale, ma con un vincolo sulla destinazione d'uso.

4. Le aree ricadenti nelle perimetrazioni di cui al punto 1, lett. c) sono soggette alle vigenti disposizioni di legge che disciplinano l'esercizio degli impianti di smaltimento rifiuti inerti nella fase di gestione post-operativa. In esse sono in particolare consentiti gli interventi manutentivi atti a garantire la salubrità e sicurezza delle aree nonché le necessarie operazioni di monitoraggio, oltre a quanto espressamente previsto negli atti autorizzativi di competenza provinciale. Alla conclusione della fase di gestione post-operativa le aree sono restituite alla destinazione urbanistica prevista dalla disciplina comunale, con le seguenti limitazioni d'uso:

- sono vietate le escavazioni ed ogni altra modifica dello stato di fatto approvato;
- non sono consentite colture per usi alimentari, umani o zootecnici.

5. Ogni adeguamento degli elaborati cartografici di cui al precedente punto 1 e/o delle disposizioni di cui al presente articolo a successive disposizioni statali, regionali o provinciali in materia di sicurezza e/o di salvaguardia ambientale è effettuato con singola Deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca variante urbanistica. Nelle more dell'adeguamento l'autorità comunale competente adotta i provvedimenti conseguenti alle disposizioni sopravvenute.

**Art. 179 - INSTALLAZIONE DI STRUTTURE PER LO SPETTACOLO VIAGGIANTE**

1. L'installazione di circhi equestri, luna park, e/o strutture temporanee consimili per spettacoli viaggianti o per attività di divertimento, è consentita, nel rispetto delle vigenti norme in materia, esclusivamente su aree di proprietà comunale, di norma ricadenti nelle aree ad edificazione speciale per standard di cui all'art. 98 delle presenti norme.
2. La localizzazione delle suddette installazioni non deve risultare in contrasto con le previsioni di cui ai Titoli III, IV e V e VI delle presenti norme, con le norme regolamentari comunali, nonché con le specifiche disposizioni contenute nel vigente *"Piano comunale di classificazione acustica"*.
3. L'Amm./ne Comunale può comunque negare l'autorizzazione all'installazione ove l'area prescelta non sia dotata di idonea accessibilità veicolare e/o di adeguati spazi di parcheggio, in loco o nelle immediate vicinanze.
4. L'installazione non può protrarsi oltre il termine temporale assegnato dall'Amm./ne Comunale per lo svolgimento delle manifestazioni.

**Art. 180 - ATTIVITA' E FORME DI UTILIZZAZIONE IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI D'USO PREVISTE DAL REGOLAMENTO URBANISTICO**

1. Fatte salve diverse disposizioni eventualmente dettate dalle presenti Norme per l'Attuazione (ivi comprese le 'schede normative e di indirizzo progettuale' di cui all'Allegato 'B'), gli edifici, le unità immobiliari e/o le aree legittimamente adibite all'esercizio di attività, o a forme di utilizzazione, che risultino in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal Regolamento Urbanistico - come ulteriormente articolate e dettagliate dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme - possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nel rispetto delle caratteristiche strutturali e delle modalità costruttive originarie.

2. Le limitazioni di cui al precedente punto 1 si applicano a tutti gli interventi che non comportino la contestuale modifica della destinazione d'uso in adeguamento a quelle previste dal Regolamento Urbanistico, come ulteriormente articolate e dettagliate dalla *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* di cui all'Allegato 'D' alle presenti norme.

3. In caso di decadenza della *"Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni"* per avvenuto decorso dei termini stabiliti dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio si applicano le disposizioni di cui all'art. 15 dell'Allegato 'D' alle presenti norme.

**Art. 181 - INTERVENTI REALIZZATI IN APPLICAZIONE DELLA L.R. n. 24/2009 e s.m.i.  
(c.d. 'PIANO CASA')**

1. Gli ampliamenti di edifici abitativi realizzati in applicazione degli artt. 3 e 4 della L.R. n. 24/2009 e s.m.i. non si cumulano con gli ampliamenti, comunque denominati, consentiti dal presente Regolamento Urbanistico sui medesimi edifici. Tale divieto decade decorsi cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

2. Non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici abitativi sui quali siano stati realizzati gli interventi di cui agli artt. 3 e 4 della L.R. n. 24/2009 e s.m.i., oppure il numero degli alloggi legittimato dall'atto abilitativo proposto ai sensi della medesima legge regionale, se non siano decorsi almeno cinque anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

3. Non può essere modificata la destinazione d'uso degli edifici a destinazione d'uso industriale o artigianale sui quali siano stati realizzati gli interventi di cui all'art. 3bis della L.R. n. 24/2009 e s.m.i. se non siano decorsi almeno dieci anni dalla comunicazione di ultimazione dei lavori.

**Art. 182 - INTERVENTI DI RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI IN APPLICAZIONE DELLA L.R. n. 5/2010**

1. Per gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti da realizzarsi in applicazione della L.R. n. 5/2010 si considerano prestazioni analoghe a quelle derivanti dall'applicazione delle norme igienico-sanitarie statali quelle ottenute garantendo il rispetto di tutti i requisiti minimi obbligatori di seguito elencati:

- superficie utile abitabile o agibile (Sua) non inferiore ai requisiti igienico-sanitari minimi per i locali di abitazione indicati nel D.M. 5 luglio 1975 (mq 14 per i locali soggiorno e per le camere da letto matrimoniali; mq 9 per le camere da letto singole);
- aerazione rispondente alle stesse disposizioni igienico-sanitarie dettate dal Regolamento Edilizio per le unità immobiliari ad uso abitativo collocate ai piani sottostanti. In assenza di specifiche disposizioni comunali deve essere assicurata una aerazione contrapposta estesa all'intero sottotetto, che prevenga ristagni di aria nei singoli locali in cui esso può essere suddiviso. Tale obbligo si intende assolto quando siano previste due o più aperture, direttamente comunicanti con l'esterno, poste su pareti esterne contrapposte e/o su falde opposte della copertura. Nel caso di dimostrata impossibilità deve essere quantomeno garantita la ventilazione d'angolo, estesa all'intero sottotetto, mediante aperture ubicate in pareti esterne tra loro ortogonali o, comunque, inclinate non meno di 45° le une rispetto alle altre, ovvero su falde;
- (ove tecnicamente possibile) integrazione delle aperture collocate in copertura con aperture supplementari - quali finestre sulle pareti verticali esterne, abbaini, lucernari apribili - al fine di incrementare il rapporto aeroilluminante anche oltre il parametro minimo di 1/16 previsto dalla legge regionale;
- coibentazione termica della copertura, nel rispetto dei requisiti minimi di legge per i locali di abitazione; estrazione meccanica dei fumi e dei vapori di eventuali locali cucina o angoli-cottura.

2. I volumi e le superfici di sottotetti recuperati a fini abitativi per effetto della L.R. n. 5/2010 non possono essere oggetto di interventi comportanti incremento del numero di unità immobiliari.