



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico

Direzione Servizi per il Territorio

Ufficio Pianificazione Urbanistica

Piano
Regolatore
Generale
2003

Regolamento
Urbanistico

Norme Tecniche di Attuazione

PRG

ID:

NTA_RU_AR

Adozione:

Approvazione:

VOL.

D.C.C. 181 del 07/11/2009

D.C.C. 43 del 23/03/2011

Il Sindaco
avv. Giuseppe Fanfani

L'Assessore
Stefano Gasperini

Direttore Servizi per il Territorio
arch. Fabrizio Beoni

Il Responsabile del Procedimento
arch. Marco Carletti

Direttore Ufficio Edilizia
arch. Roberto Calussi

Il Coordinatore
arch. Antonio Mugnai

I Geologi
geol. Fabio Poggi
geol. Massimiliano Rossi

Coredattore del Regolamento Urbanistico
arch. Stefania Rizzotti

Gruppo di Progettazione "Ufficio di Piano"
Coordinatore
arch. Omero Angeli

Collaboratori

arch. Claudia Bresciani, arch. Ilaria Chiosi
arch. Jacopo Corsi, arch. Monica Gnaldi, arch. Elisa Prospero, arch. Giulio Romano

dott.ssa Marzia Gioni, geom. Valentina Mazzoni, Franco Mollicchi, dott. Vincenzo Oliva,
arch. Laura Pagliai, arch. Laura Rogialli, Fiorenza Verdelli

geom. Luca Andrei, geom. Danilo Badini, ing. Paolo Berlingozzi,
ing. Roberto Bernardini, arch. Paola Bucci, geom. Adria Buricchi, ing. Paolo Frescucci,
geom. Giovanni Galli, arch. Francesca Ghiandai, geom. Barbara Marini,
arch. Antonio Persechino, geom. Gianna Pezzuoli, , arch. Antonella Sangalli,
geom. Andrea Scartoni, arch. Enrico Tirabosco, geom. Beatrice Zuccherelli

Garante dell'informazione
dott.ssa Cecilia Agostini

Consulenti del Regolamento Urbanistico

Sistema Informativo
Luca Gentili

Fattibilità Economica
urb. Daniele Rallo

INDICE

| | |
|---|-----------|
| PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI | 4 |
| TITOLO I CONTENUTI DEL RU E LIVELLI DI PRESCRIZIONE | 4 |
| Art.1 Documenti del Regolamento Urbanistico | 4 |
| Art.2 Valore prescrittivo degli elementi costitutivi del RU | 5 |
| Art. 2 BIS Glossario | 6 |
| TITOLO II STANDARD URBANISTICI, SERVIZI DI USO PUBBLICO E PROGETTO DI SUOLO..... | 8 |
| Art.3 Disposizioni generali | 8 |
| Art.4 Parcheggi scoperti (Ms) e coperti (Mp) | 9 |
| Art.5 Criteri relativi alle dotazioni minime dei parcheggi privati | 10 |
| Art.6 Giardini (Vg), parchi (Vp) e piazze (Pz) | 11 |
| Art.7 Servizi sportivi coperti (Ss) e campi sportivi scoperti (Ps) | 11 |
| Art.8 Progetto di suolo | 11 |
| Art.9 Percorsi pedonali, ciclabili e ciclo-pedonali | 11 |
| TITOLO III DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI | 12 |
| Art.10 Disposizioni generali | 12 |
| Art.11 Residenziale | 13 |
| Art.12 Attività industriali e artigianali | 13 |
| Art.13 Attività commerciali | 14 |
| Art.14 Attività commerciali all'ingrosso e depositi | 14 |
| Art.15 Attività turistico ricettive | 14 |
| Art.16 Attività direzionali | 14 |
| Art.17 Servizi e attrezzature di uso pubblico | 14 |
| Art.18 Spazi scoperti di uso pubblico | 15 |
| Art.19 Spazi scoperti di uso privato | 15 |
| Art.20 Infrastrutture e attrezzature della mobilità | 16 |
| Art.21 Attività agricole | 16 |
| TITOLO IV PARAMETRI URBANISTICI E DEFINIZIONI..... | 16 |
| Art.22 Superficie territoriale (St) | 16 |
| Art.23 Superficie fondiaria (Sf) | 16 |
| Art.24 Superficie Utile Lorda (Sul) | 16 |
| Art.25 Superficie coperta (Sc) | 18 |
| Art.26 Rapporto di copertura (Rc= Sc/Sf) | 18 |
| Art.27 Altezza massima - Numero dei piani | 18 |
| Art.28 Altezza interpiano | 19 |
| Art.29 Volume | 19 |
| Art.30 Distanze | 20 |
| Art.31 Distanze minime dalle strade | 20 |
| Art.32 <i>(Soppresso)</i> | 22 |
| Art.33 Interventi sul patrimonio edilizio esistente | 22 |
| Art.34 Disposizioni in merito agli interventi di manutenzione straordinaria | 23 |
| Art.35 Disposizioni in merito agli interventi di restauro (re) e risanamento conservativo (rc) | 24 |
| Art.36 Disposizioni in merito agli interventi di ristrutturazione edilizia (ri) (ril) | 25 |
| Art.37 Disposizioni sugli interventi di sostituzione edilizia (se) | 26 |
| Art.38 Disposizioni sugli interventi di addizione volumetrica | 27 |
| TITOLO V VALUTAZIONE DELLA FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI | 27 |
| Art.39 Disposizioni generali | 27 |
| Art.40 Fattibilità Geomorfologica | 27 |
| Art.41 Fattibilità Idraulica | 28 |
| Art.42 Fattibilità Sismica | 28 |
| Art.43 Piano di Bacino del fiume Arno e Tevere Stralcio: Assetto Idrogeologico - PAI | 29 |
| TITOLO VI PRESCRIZIONI ED INCENTIVI PER LA PROMOZIONE DELLA QUALITÀ ENERGETICO AMBIENTALE E ANTISISMICA..... | 29 |
| Art.44 Finalità e campo di applicazione | 29 |
| Art.45 Incentivi economici ed urbanistici | 31 |
| Art.46 Disposizioni generali relative al contenimento energetico degli edifici | 32 |
| Art.47 Disposizioni generali relative al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo | 32 |
| Art.48 Disposizioni generali per il contenimento del consumo idrico ed il corretto smaltimento delle acque reflue | 33 |
| TITOLO VII NORME GENERALI DI TUTELA DELLE RISORSE NATURALI | 34 |
| Art.49 <i>(Soppresso)</i> | 34 |
| Art.50 Corsi d'acqua principali | 34 |
| Art.51 Canalizzazioni agricole | 34 |
| Art.52 Limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento elettromagnetico | 34 |
| Art.53 Realizzazione o manutenzione di viabilità rurale | 34 |
| Art.54 Recinzioni di fondi ed appezzamenti di terreni nell'ambito del territorio rurale. | 34 |
| Art.55 Sbancamenti, scavi e rinterrati | 35 |
| Art.56 Costruzioni interrato | 35 |
| Art.57 <i>(Soppresso)</i> | 35 |
| Art.58 <i>(Soppresso)</i> | 35 |
| Art.59 Boschi | 35 |
| PARTE II DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO RURALE E DEL TERRITORIO URBANIZZATO | 36 |

| | |
|--|-----------|
| TITOLO VIII DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO | 36 |
| CAPO I USI DEL TERRITORIO URBANO | 36 |
| Art.60 Il sistema Insediativo | 36 |
| Art.61 Sistema della Residenza | 36 |
| Art.62 Il Sistema dei luoghi centrali | 37 |
| Art.63 Il sistema della Produzione | 38 |
| CAPO II INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN AMBITO URBANO | 40 |
| Art.64 Tipi insediativi residenziali | 40 |
| Art.65 Tessuti pianificati con aree a standard (a , a1, a2) | 40 |
| Art.66 Tessuti pianificati privi di aree a standard (b) | 41 |
| Art.67 Tessuti non pianificati ad impianto compatto: nuclei ed aggregati (c) | 41 |
| Art.68 Tessuti non pianificati ad impianto lineare aperto (d) | 42 |
| Art.69 Tessuti non pianificati ad impianto lineare chiuso (e) | 42 |
| Art.70 Tessuti non pianificati ad impianto puntiforme regolare (f) | 43 |
| Art.71 Tessuti non pianificati ad impianto puntiforme irregolare (g) | 43 |
| Art.72 Tessuti non pianificati del tipo “a grappolo” (h) | 43 |
| Art.73 Insediamenti che non costituiscono tessuto : frammenti (i) | 44 |
| Art.74 Insediamenti che non costituiscono tessuto: anomalie derivanti da interventi di saturazione (l) | 44 |
| Art.75 Insediamenti che non costituiscono tessuto: anomalie per difformità (m) | 44 |
| Art.76 Edifici specialistici (q) | 44 |
| Art.77 Tessuti produttivi (r) | 45 |
| CAPO III AREE DI VALORE STORICO ARTISTICO IN AMBITO URBANO | 45 |
| Art.78 Centro storico del capoluogo | 46 |
| Art.79 Tutele ed invariants del territorio urbano | 46 |
| TITOLO IX DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE | 46 |
| CAPO I USI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO | 46 |
| Art.80 Il sistema ambientale | 46 |
| CAPO II TRASFORMABILITA' DEL TERRITORIO RURALE | 48 |
| Art.81 Disposizioni generali | 48 |
| Art.82 Alluvioni antiche e recenti: fondovalle stretto (a) o molto stretto (a1) | 48 |
| Art.83 Alluvioni antiche e recenti: fondovalle largo (b) | 49 |
| Art.84 Alluvioni antiche e recenti: pianure (c, c1) | 49 |
| Art.85 Colline fluvio lacustri: colline a struttura mista (d) | 50 |
| Art.86 Rilievi della struttura appenninica: oliveto terrazzato (e), isole interne al bosco tra Ambra e Chiana (e1), a corona intorno ai centri storici (e2) | 50 |
| Art.87 Rilievi della struttura appenninica: coltivi appoderati (f) | 51 |
| Art.88 Rilievi della struttura appenninica: rilievi insulari all'interno della pianura (g) | 51 |
| Art.89 Ambito delle colture e del frazionamento perturbano (h) | 51 |
| Art.90 Area boschiva collinare (i) | 52 |
| Art.91 Tutele ed invariants del territorio rurale | 52 |
| Art.92 Interventi di miglioramento agricolo ambientale | 53 |
| CAPO III NORME PER LA REALIZZAZIONE DEI NUOVI EDIFICI RURALI | 55 |
| Art.93 Nuovi edifici rurali | 55 |
| Art.94 Annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici fondiarie minime | 56 |
| Art.95 Annessi e manufatti per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole | 57 |
| Art.96 Manufatti precari, serre temporanee e serre con copertura stagionale di tipo aziendale | 58 |
| CAPO IV INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN AMBITO EXTRAURBANO | 59 |
| Art.97 Mutamento della destinazione d'uso agricola | 59 |
| Art.98 Interventi sul patrimonio edilizio esistente delle aziende agricole | 59 |
| Art.99 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola e sugli immobili aventi destinazione d'uso agricola condotti da soggetti diversi dalle aziende agricole. | 61 |
| Art. 99 bis Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, e sugli immobili aventi destinazione d'uso agricola condotti da soggetti diversi dalle aziende agricole, definiti quali edifici e manufatti incongrui. | 62 |
| Art.100 Interventi relativi al riutilizzo dei grandi manufatti | 63 |
| CAPO V AREE DI VALORE STORICO ARTISTICO IN AMBITO EXTRAURBANO | 65 |
| Art.101 Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio | 65 |
| Art.102 Centri antichi ed aggregati | 67 |
| Art.102 bis Piani di recupero in edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio e centri antichi ed aggregati | 67 |
| Art.103 Altri edifici di antica formazione | 67 |
| Art.104 Viabilità storica (vi.st) | 68 |
| Art.105 Aree terrazzate e ciglionamenti (te) | 68 |
| Art.106 (Soppresso) | 68 |
| Art.107 Siti cimiteriali | 68 |
| PARTE III DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO | 69 |
| TITOLO X INTERVENTI STRATEGICI: GLI SCHEMI DIRETTORI | 69 |
| Art.108 Attuazione degli interventi | 69 |
| TITOLO XI INTERVENTI DIFFUSI: LE AREE DI TRASFORMAZIONE | 75 |

| | | |
|--------------------|--|------------|
| CAPO I | MODALITÀ DI ATTUAZIONE..... | 75 |
| Art.109 | Disposizioni generali | 75 |
| CAPO II | PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE AT | 78 |
| Art.110 | Interventi per l'UTOE 01 Giovi | 78 |
| Art.112 | Interventi per l'UTOE 03 Quarata | 80 |
| Art.113 | Interventi per l'UTOE 04 Ceciliano | 82 |
| Art.114 | Interventi per l'UTOE 05 Puglia | 84 |
| Art.115 | Interventi per l'UTOE 06 San Fabiano Cognaia | 85 |
| Art.116 | Interventi per l'UTOE 07 Indicatore Pratantico | 86 |
| Art.117 | Interventi per l'UTOE 08 San Leo | 89 |
| Art.118 | Interventi per l'UTOE 9 Gavardello | 89 |
| Art.119 | Interventi per l'UTOE 10 Pratacci | 89 |
| Art.120 | Interventi per l'UTOE 11 Fiorentina | 90 |
| Art.121 | Interventi per l'UTOE 12 La Catona | 92 |
| Art.122 | Interventi per l'UTOE 13 Centro | 92 |
| Art.123 | Interventi per l'UTOE 14 Cappuccini | 93 |
| Art.124 | Interventi per l'UTOE 15 Staggiano | 95 |
| Art.125 | Interventi per l'UTOE 17 Battifolle | 96 |
| Art. 125 bis | Interventi per l'UTOE 18 Calamandrei | 100 |
| Art.126 | Interventi per l'UTOE 19 Pesciola | 100 |
| Art.127 | Interventi per l'UTOE 20 San Donato | 100 |
| Art.128 | Interventi per l'UTOE 21 Tortaia | 101 |
| Art.129 | Interventi per l'UTOE 22 Saione | 102 |
| Art.130 | Interventi per l'UTOE 23 Stadio | 105 |
| Art.131 | Interventi per l'UTOE 24 San Zeno | 106 |
| Art.132 | Interventi per l'UTOE 25 Agazzi | 107 |
| Art.133 | Interventi per l'UTOE 26 Santa Firmina | 109 |
| Art.134 | Interventi per l'UTOE 27 Frassineto | 110 |
| Art.135 | Interventi per l'UTOE 28 Olmo | 111 |
| Art.136 | Interventi per l'UTOE 29 Policiano | 113 |
| Art.137 | Interventi per l'UTOE 30 Rigutino | 114 |
| Art. 137 bis | Interventi per l'UTOE 31 Lignano | 116 |
| Art.138 | Interventi per l'UTOE 33 Palazzo del Pero | 116 |
| TITOLO XII | INFRASTRUTTURE | 118 |
| Art.139 | Il Sistema della Mobilità | 118 |
| Art.140 | Sottosistema M1: strade di attraversamento (extraurbane principali) | 118 |
| Art.141 | Sottosistema M2: strade di penetrazione (extraurbane secondarie) | 118 |
| Art.142 | Sottosistema M3: strade di distribuzione (urbane di quartiere) | 119 |
| Art.143 | Impianti di distribuzione carburanti | 119 |
| Art.144 | Dotazioni infrastrutturali | 120 |
| Art.145 | (soppresso) | 120 |
| TITOLO XIII | PROGRAMMA DI INTERVENTO PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE ED URBANISTICHE . | 121 |
| CAPO I | CENSIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE IN AMBITO URBANO..... | 121 |
| Art.146 | Censimento | 121 |
| CAPO II | INTERVENTI NECESSARI ALL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE IN AMBITO URBANO | 121 |
| Art.147 | Programma e tipologia degli interventi | 121 |
| Art.148 | Interventi del programma | 122 |
| TITOLO XIV | BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO ESPROPRIATIVO..... | 122 |
| Art.149 | Disposizioni generali | 122 |
| TITOLO XV | NORME FINALI E TRANSITORIE | 122 |
| Art.150 | Dimensionamento e monitoraggio del Regolamento Urbanistico | 122 |
| Art.151 | Valutazione Ambientale Strategica | 122 |
| Art.152 | Aree estrattive | 123 |
| Art.153 | Adeguamento del Regolamento Edilizio | 123 |
| Art.154 | Inammissibilità di deroghe | 123 |
| Art. 154 bis | Commissione Urbanistica | 124 |
| Art. 154 ter | L.R. 8 febbraio 2010, n. 5 "Norme per il recupero abitativo dei sottotetti" | 124 |
| TITOLO XVI | SALVAGUARDIE | 125 |
| Art.155 | Norme transitorie | 125 |

PARTE I DISPOSIZIONI GENERALI
TITOLO I CONTENUTI DEL RU E LIVELLI DI PRESCRIZIONE

Art.1 Documenti del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico del Comune di Arezzo è costituito dai seguenti documenti:

a) Quadro conoscitivo:

- 1) Edifici specialistici, delle ville e dell'edilizia rurale di pregio: schede di rilievo.
- 2) Centri antichi ed aggregati: schede di rilievo degli edifici e dei nuclei storici.
- 3) Ricognizione degli edifici di antica formazione.
- 4) Siti cimiteriali: schede di valutazione dei cimiteri di zona, ricognizione vincoli e riferimenti dimensionali anagrafici.
- 5) Censimento delle barriere architettoniche nelle Aree Urbane e nel Centro Antico: relazione e schede.
- 6) Adeguamento al Regolamento Regionale 26/R:
 - relazione geologica;
 - carta geomorfologia;
 - carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale;
 - carta della pericolosità sismica locale;
 - carta delle aree a pericolosità geomorfologia;
 - carta delle aree a pericolosità idraulica.
- 7) Atto di adeguamento dello strumento urbanistico al PAERP:
 - carta della pericolosità sismica;
 - carta della pericolosità geomorfologia;
 - carta della pericolosità idraulica.

b) Progetto:

- 1) Relazione generale del Regolamento Urbanistico
 - allegato 1: quadro previsionale strategico;
 - allegato 2: studio sulla applicazione della perequazione, compensazione e crediti;
- 2) Norme tecniche di attuazione
 - allegato A: edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio: schede normative;
 - allegato B: centri antichi ed aggregati: schede normative;
 - allegato C: siti cimiteriali: previsioni di ampliamento e fasce di rispetto;
 - allegato D: tabella del dimensionamento;
 - allegato E: disciplina del Centro Storico del Capoluogo;
- 3) Valutazione integrata
 - allegato 1: valutazione ambientale strategica: sintesi non tecnica, rapporto ambientale;
 - allegato 2: rapporto consuntivo del garante della comunicazione;
 - allegato 3: pratiche urbanistiche in itinere istanze e contributi al RU, osservazioni al PS (gruppo j);
 - allegato 4: variante al prg92 adozione DCC n.142 del 15/12/2006: osservazioni.
- 4) Tavole di progetto:
 - Tavole: Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione: il territorio extraurbano (scala 1:10.000);
 - Tavole: Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione: il territorio urbanizzato (scala 1:2.000).
- 5) Indagini geotecniche:
 - carta delle fattibilità;
 - relazione di fattibilità;
 - schede di fattibilità.
- 6) Atto di adeguamento dello strumento urbanistico al PAERP:
 - carta della fattibilità sismica;
 - carta della fattibilità geomorfologica;
 - carta della fattibilità idraulica;
 - schede di fattibilità.

Art.2 Valore prescrittivo degli elementi costitutivi del RU

1. I contenuti delle presenti Norme Tecniche di Attuazione hanno carattere prescrittivo e vincolante.
2. Le norme di livello generale contenute nella Parte Seconda corrispondono alla Disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti di cui al comma 1 lettera a) dell'art. 55 della L.R. 01/05.
3. Le norme di livello specifico contenute nella Parte Terza corrispondono alla Disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi di cui al comma 1 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05, le cui previsioni ed i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del presente Regolamento Urbanistico o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi, come previsto dai comma 5 e 6 dell'art. 55 della L.R. 01/05.
4. Le Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" contengono segni grafici, sigle e simboli, il cui carattere prescrittivo è precisato ai commi successivi.
5. Ogni area perimetrata con linea continua nera rappresenta una parte di territorio per la quale valgono determinate e specifiche prescrizioni, il cui riferimento normativo è costituito da un gruppo di sigle disposte ed organizzate secondo il seguente schema fisso e ricorrente:
 - a) la sigla nella parte in alto a sinistra riporta il Sottosistema o Ambito di appartenenza le cui norme di riferimento sono riportate al Capo I del Titolo VIII, al Capo I del Titolo IX ed al Titolo XII e la classe di appartenenza ad un determinato principio insediativo le cui norme di riferimento sono riportate al Capo I del Titolo VIII ed ad un determinato tipo o variante del paesaggio le cui norme di riferimento sono riportate al Capo II del Titolo IX;
 - b) la sigla in basso a sinistra indica la zona omogenea di cui al DM 1444/68, ed il numero massimo dei piani;
 - c) la sigla in alto a destra, quando presente, costituisce eccezione o precisazione alle indicazioni relative al Sottosistema o Ambito di appartenenza e prevale su quest'ultimo; tale sigla indica la destinazione d'uso esclusiva, le cui norme di riferimento sono riportate al Titolo III - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni; tale sigla indica altresì le tutele e le invarianti del territorio rurale;
 - d) la sigla in basso a destra, quando presente, costituisce eccezione o precisazione alle indicazioni relative al principio insediativo e prevale su quest'ultimo; tale sigla riporta il tipo di intervento esclusivo le cui norme di riferimento sono riportate al Titolo IV Parametri urbanistici e definizioni; tale sigla indica altresì le tutele storico artistiche in ambito extraurbano;
6. Le aree con specifico perimetro come da legenda (linea di colore verde) individuano il centro abitato come definito al comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05.
7. Le aree con specifico perimetro come da legenda (linea grigia con campitura viola) individuate con un numero o con una denominazione dello stesso colore indicano gli ambiti di pertinenza degli edifici specialistici, delle ville e dell'edilizia rurale di pregio, degli aggregati e degli edifici di valore storico artistico in ambito urbano, per i quali si deve fare riferimento a specifiche schede normative, così come riportato ai Titoli VIII e IX.
8. Le aree perimetrare con linea continua (colore rosso) rappresentano le aree di trasformazione (sigla AT) le cui modalità d'attuazione sono specificate al Capo I del Titolo XI.
9. Le aree perimetrare con linea continua (colore rosso e campitura tratteggio rosso) ed individuate con sigla SDn, rappresentano le Aree Strategiche di Intervento la cui attuazione è demandata a Piani Complessi di Intervento; per tali aree valgono le norme transitorie di cui all'art. 108.

10. Le indicazioni relative al progetto di suolo definiscono i trattamenti del suolo delle aree pubbliche; per tali aree si deve fare riferimento a quanto riportato al Titolo II delle presenti norme.

Art. 2 BIS Glossario

1. Co-housing: insediamenti residenziali che si caratterizzano per la condivisione tra i vari edifici di spazi comuni quali, a titolo di esempio non esaustivo, lavanderie, sala riunioni e convivialità, giochi per bambini, orti.
2. Comparto urbanistico: area perimetrata nelle tavole “Usi del suolo e modalità d’intervento e di attuazione” con linea continua e con un riferimento normativo costituito da un gruppo di sigle organizzate secondo lo schema di cui all’art. 2.
3. Contesto di riferimento: insieme di edifici spazialmente relazionati tra loro attraverso spazi pubblici o privati, in genere corti, aie, piazze strade o slarghi. Nel caso di edifici disposti lungo il fronte strada, questi si considerano interni allo stesso contesto di riferimento se gli accessi agli immobili che lo costituiscono sono localizzati a non più di 150 mt. dall’edificio di riferimento.
4. Credito Edilizio: quantità di Sul riconosciuta a seguito di demolizione di edifici o manufatti per l’attuazione delle operazioni di trasferimento volumetrico quando consentite dalle presenti norme.
5. Edificio condominiale: edificio dotato di spazi comuni ad un numero di unità abitative non inferiore a quattro ed in particolare che disponga di un sistema comune di distribuzione verticale o orizzontale ai singoli appartamenti.
6. Edificio esistente: manufatto che abbia legittimità edilizia, i cui lavori siano iniziati entro la data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico, ancorché non dichiarato abitabile o agibile.
7. Edifici e manufatti incongrui: le tettoie e i manufatti, costituiti da strutture in legno e/o metallo e/o elementi prefabbricati, indipendentemente dalla loro dimensione e destinazione d’uso, ad eccezione delle unità immobiliari residenziali, che presentino più di un lato privo di tamponature o di chiusure esterne, ovvero con tamponature e/o coperture di materiali non omogenei di riciclaggio o estranei al contesto ambientale, il cui stato di fatto risulti caratterizzato da evidente provvisorietà e privo di dignità edilizia.
8. Elementi costitutivi degli edifici: gli elementi costitutivi degli edifici sono così classificati:
 - a) elementi strutturali:
 - 1) le strutture di fondazione;
 - 2) le strutture verticali continue e puntiformi;
 - 3) le strutture orizzontali: solai, terrazzi e balconi, travi;
 - 4) le strutture voltate;
 - 5) le strutture di collegamento verticale: scale, ascensori e montacarichi;
 - 6) le strutture di copertura di qualsiasi tipo;
 - 7) i porticati e le logge ;
 - 8) gli elementi di presidio statico catene, speroni, ecc.
 - b) elementi complementari interni:
 - 1) le pareti non portanti;
 - 2) le controsoffittature piane e voltate;
 - 3) i soppalchi;
 - c) elementi complementari esterni e di finitura:
 - 1) le superfici parietali esterne: intonaci, coloriture esterne, superfici murarie faccia a vista;
 - 2) gli elementi decorativi: marcapiani, elementi delimitanti le aperture, ecc.
 - 3) le aperture (finestre, porte, ecc.), gli infissi, i serramenti ed i sistemi di oscuramento;
 - 4) le ringhiere e le inferriate;

- 5) i lucernari;
- 6) gli elementi non strutturali della copertura;
- 7) le pensiline;
- d) elementi tecnici:
 - 1) gli impianti tecnologici;
 - 2) i sistemi di protezione degli orizzontamenti e delle strutture verticali (gattaiolati, vespai, scannafossi, drenaggi, ecc.).
- 9. Loggia: Per loggia si intende una parte accessoria dell'edificio, posta anche ai piani superiori dell'immobile, normalmente ricompresa nella sagoma del corpo di fabbrica principale.
- 10. Lotto: area privata di riferimento corrispondente alla superficie fondiaria così come definita all'art. 23 delle presenti norme.
- 11. Off-grid (senza rete): insediamenti completamente scollegati dalle reti di servizi ed infrastrutture, caratterizzati da autosufficienza energetica rinnovabile, dalla gestione a ciclo chiuso della materia, dei rifiuti organici e della risorsa idrica, nonché del gas anche attraverso l'uso del vettore energetico idrogeno, dalla massima efficienza energetica degli edifici e dal collegamento via etere per lo scambio dei dati e telefonia
- 12. Orti civici: sono aree, ricavate all'interno di parchi o in aree apposite esterne o periferiche, destinate ad orti e messe a disposizione dei cittadini con forme di gestione stabilite dall'Amministrazione Comunale. Gli orti civici sono classificati in:
 - a) orti di tipo tradizionale per la produzione di beni destinati all'autoconsumo familiare o per altri consumi come da regolamento di gestione;
 - b) orti botanici per la conservazione della biodiversità e alberi da frutto in estinzione;
 - c) orti di monitoraggio ambientale per la verifica della qualità dell'aria in aree urbane particolarmente interessate da traffico veicolare;
 - d) orti pedagogici per l'attività didattica nelle scuole dell'obbligo, comprensiva dell'autoconsumo nelle mense scolastiche;
 - e) orti terapeutici in gestione a personale specializzato per anziani affetti da malattie senili, disabili e persone in recupero per dipendenza;
 - f) orti interculturali per l'integrazione fra popoli di diverse etnie.
- 13. Parete finestrata: parete su cui insistono una o più finestre, luci o vedute, di qualsiasi natura e specie, indipendentemente dalla destinazione dei locali sui quali sono ubicate. Ai fini dell'applicazione del D.M. 1444/68, art. 9, la distanza minima di mt. 10 è verificata se ciascun elemento della costruzione è posto oltre la figura ideale costituita come base da un segmento avente lunghezza pari a quello della parete esistente e posto a mt. 10 da questa, ed altezza tendente all'infinito. Nel computo di detta distanza sono comunque considerati i porticati, le logge ed i corpi aggettanti di ogni genere, con la sola esclusione degli elementi ornamentali delle gronde e delle terrazze a sbalzo con aggetto non superiore a mt. 1,50.
- 14. Permesso di costruire convenzionato: permesso di costruire condizionato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale attraverso la quale definire la realizzazione e l'eventuale cessione di aree per l'urbanizzazione primaria ed altre eventuali condizioni vincolanti l'attuazione dell'intervento di trasformazione consentito dal Regolamento Urbanistico e la cui disciplina specifica è riportata al Titolo XI delle presenti norme.
- 15. Pertinenza: opera che, pur non avendo una propria individualità, è posta in durevole rapporto di subordinazione con il bene principale di cui è a servizio o ornamento, di cui fa parte, per renderne più agevole e funzionale l'uso. L'opera pertinenziale, e le sue caratteristiche tecniche e dimensionali, sono idonee a soddisfare le esigenze di una più comoda e funzionale fruizione del bene principale, rimanendo al contempo priva di una funzione autonoma. Pertanto si considerano pertinenze le opere che rispondono alle seguenti caratteristiche:

- a) accessori rispetto al bene principale in una relazione di strumentalità e complementarità;
 - b) funzionalmente ed oggettivamente al servizio durevole del bene principale, ne è escluso di conseguenza un uso autonomo e diverso;
 - c) di modesta dimensione nel rapporto con il bene principale;
16. Porticato: per porticato si intende una parte accessoria dell'edificio posta al piano terra anche eccedente la sagoma del corpo di fabbrica principale.
 17. Registro Fondiario dei Crediti Edilizi: registro tenuto dall'Amministrazione Comunale nel quale riportare il Credito Edilizio, assieme al nominativo del proprietario del Credito assieme alla quantità dello stesso equivalente in termini di Sul, eventualmente maggiorata con gli incentivi previsti dalle presenti norme. All'interno del Registro Fondiario dovranno essere annotate le eventuali variazioni oggettive e soggettive, compresi gli eventuali passaggi di proprietà.
 18. Sedime di pertinenza: effettiva porzione di suolo occupata da un edificio.
 19. Sostituzione: insieme di operazioni finalizzate alla messa in opera di nuovi elementi (o parti di essi) al posto di elementi esistenti, con l'uso di materiali e tecnologie anche differenti da quelli esistenti;
 20. Trasferimento volumetrico: operazione con la quale, a fronte di un intervento di demolizione di uno o più manufatti, si trasferisce tutta o parte della Superficie Utile Lorda originaria in altro contesto secondo quanto stabilito dalle presenti norme. In ipotesi che la ricostruzione del manufatto, nell'ambito di un trasferimento volumetrico, non avvenga contestualmente alla demolizione del manufatto originario, verrà costituito un Credito Edilizio.
 21. Unità immobiliare: Immobile o parte di esso dotato di propria autonomia funzionale all'abitare o a svolgere un'attività. Esso non è mutuato dalla terminologia catastale per cui non si intende "Unità immobiliare" ad esempio un 'autorimessa, un garage, una cantina, un annesso agricolo, ecc. Si intendono invece Unità immobiliari un appartamento, un negozio, un ufficio, un laboratorio artigiano etc.
 22. Volumi secondari: volumi riferiti ad un organismo edilizio, anche in discontinuità catastale, il cui utilizzo e dimensione risultano secondari rispetto al volume od ai volumi principali a cui risultano funzionalmente collegati.

TITOLO II STANDARD URBANISTICI, SERVIZI DI USO PUBBLICO E PROGETTO DI SUOLO

Art.3 Disposizioni generali

1. Ai fini del calcolo degli Standard urbanistici, sono considerati spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, le aree contrassegnate da specifica sigla nelle Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" secondo il seguente schema:
 - Sa: servizi amministrativi;
 - Sb: servizi per l'istruzione di base;
 - Sd: servizi culturali, sociali e ricreativi;
 - Sh: servizi per l'assistenza socio sanitaria;
 - So: servizi ospedalieri e case di cura;
 - Sr: servizi religiosi;
 - Ss: servizi sportivi coperti;
 - Vg: giardini;
 - Vp: parchi;
 - Ps: campi sportivi scoperti;
 - Pz: piazze;

Mp: parcheggi coperti;

Ms: parcheggi scoperti.

2. Le aree individuate nelle tavole “Usi del suolo e modalità d’intervento ed attuazione” con specifica sigla riferita alle destinazioni d’uso elencate al precedente comma 1 devono essere assunte quale dotazione minima inderogabile stabilita dal presente Regolamento Urbanistico.
3. Ad esclusione degli interventi nelle zone E di cui al DM 1444/68, ogni volta che le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano mediante piani attuativi, e comunque quando viene fatto riferimento agli standard, se non sono specificate le aree a standard di cui al DM 1444/68, si applicano i seguenti parametri:
 - a) Residenziale:
 - 1) aree di sosta 3,5 mq ogni 25 mq. di Sul;
 - 2) verde pubblico 6,0 mq ogni 25 mq. di Sul.
 - b) Commerciale/direzionale:
 - 1) aree di sosta 50 mq. ogni 100 mq. di Sul;
 - 2) verde pubblico 10% della superficie territoriale.
 - c) Produttivo:
 - 1) aree di sosta e di verde pubblico 15% della superficie territoriale;
 - d) Turistico ricettivo:
 - 1) aree di sosta: valgono le disposizioni di cui al comma 7 dell’art.5;
 - 2) verde pubblico 15% della superficie territoriale;
4. Nelle aree di sosta di cui al precedente comma 3 deve essere garantito almeno un posto auto ogni 25 mq. di superficie.
5. Nei piani attuativi le opere di urbanizzazione primaria sono a totale carico dei privati proponenti. Quando non è esplicitamente prevista dal presente Regolamento Urbanistico la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, oltre al pagamento dei relativi oneri di urbanizzazione, deve essere monetizzata, a favore del Comune, la mancata cessione delle aree da destinare a spazi pubblici o alle attività collettive, con riferimento alle quantità determinate ai sensi dell’art.3 del DM 1444/68.
6. All’interno dei servizi e delle attrezzature di uso pubblico e degli spazi scoperti di uso pubblico, quando ammessa dalle presenti norme, la realizzazione di chioschi, edicole servizi igienici di uso pubblico, è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione che ne regoli la durata e le modalità di realizzazione e gestione degli spazi adiacenti.

Art.4 Parcheggi scoperti (Ms) e coperti (Mp)

1. In tutti i parcheggi potranno essere previsti:
 - a) attrezzature per l’informazione;
 - b) posteggi per le biciclette;
 - c) servizi igienici;
 - d) eventuali strutture per la cassa;
 - e) isole ecologiche.
2. Nei parcheggi scoperti con più di cento posti auto è ammessa la realizzazione di edicole e chioschi, con Sul massima di 16 mq.
3. I parcheggi scoperti, ad eccezione di quelli in copertura di strutture interrato, devono essere dotati di alberature di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq. di parcheggio se di alto fusto e ogni 50 mq. di parcheggio se di medio fusto; in sede di approvazione dei progetti, per motivi di tutela storica ed ambientale, potranno essere prese in considerazione soluzioni alternative.

Art.5 Criteri relativi alle dotazioni minime dei parcheggi privati

1. Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle zone “A” di cui al DM 1444/68.
2. Negli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, e negli interventi che comportano il frazionamento e/o il mutamento di destinazione d'uso, anche senza opere edilizie, ferme restando le superfici minime di cui all'art. 2 della L. 122/89, devono essere verificate, negli edifici o nelle aree di pertinenza, dotazioni di parcheggio, secondo i rapporti minimi indicati ai commi successivi.
3. Negli interventi sugli edifici esistenti che prevedono il frazionamento e/o il mutamento di destinazione d'uso, qualora non reperite le quantità minime di cui al presente articolo, il contributo sugli oneri di urbanizzazione primaria è incrementato secondo un'aliquota stabilita con deliberazione della Giunta Comunale. Tale disposizione si applica anche ai frazionamenti e/o mutamenti di destinazione d'uso determinati senza opere edilizie, se soggetti a denuncia di inizio attività, ai sensi dell'art. 10, comma 7.
4. Negli interventi di addizione volumetrica, oltre alla verifica delle superfici minime di parcheggio stabilite dalla legge 122/89, da effettuarsi sia sulle quantità esistenti che su quelle in addizione, è richiesta la verifica della dotazione minima di parcheggi stabilita dal presente articolo sulla Superficie Utile Lorda di incremento solo nel caso in cui questa sia superiore al 20% della Sul preesistente.
5. Per le destinazioni residenziali così come definite all'art. 11, comprese le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, in riferimento alla Superficie utile lorda (Sul):
 - a) un posto auto per ogni unità immobiliare con superficie utile lorda (Sul) \leq 50 mq;
 - b) due posti auto per ogni unità immobiliare con superficie utile lorda (Sul) $>$ 50 mq. e \leq 100 mq;
 - c) tre posti auto per ogni unità immobiliare con superficie utile lorda (Sul) $>$ 100 mq.
6. Per le destinazioni direzionali, così come definite all'art. 16, un posto auto ogni 35 mq. di Sul.
7. Per le destinazioni turistico-ricettive così come definite all'art. 15, escluse le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile-abitazione, un posto auto ogni camera.
8. Per le destinazioni commerciali così come definite all'art. 13, dovranno essere rispettati anche gli standard minimi previsti dal Regolamento Regionale vigente in materia, in riferimento a esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita. Non è richiesta la verifica degli standard di cui al presente comma:
 - a) nelle zone omogenee A ai sensi del DM 1444/68, in quanto, di norma, aree a traffico limitato od escluso e quindi con prevalente carattere pedonale dell'utenza;
 - b) nelle zone omogenee B ai sensi del DM 1444/68, limitatamente agli esercizi di vicinato in quanto strettamente connessi alla destinazione residenziale;
 - c) nelle altre zone, solo per gli edifici esistenti già a destinazione commerciale.
9. Per le destinazioni industriali e/o commerciali di cui agli articoli 12 e 14 deve essere garantito almeno un posto auto ogni 50 mq. di Sul.
10. Per i bar deve essere garantito un posto auto ogni 25 mq di Sul, per i ristoranti, deve essere garantito un posto auto ogni 10 mq di Sul
11. Per le sale convegni, sia autonome che inserite in altre strutture, deve essere verificata la dotazione di un posto auto ogni 20 mq di Sul.
12. Per i nuovi impianti sportivi deve essere verificata la dotazione di un numero di posti auto non inferiore al 10% del numero dei soggetti che, a diverso titolo, possono frequentare le strutture con riferimento al dimensionamento delle stesse e alle autorizzazioni amministrative sovra ordinate che ne disciplinano l'uso.

Art.6 Giardini (Vg), parchi (Vp) e piazze (Pz)

1. I nuovi giardini (Vg) sono realizzati attraverso la sistemazione di prati, alberature, siepi, viali e spazi di sosta preferibilmente non pavimentati, aree attrezzate per il gioco.
2. All'interno dei parchi (Vp) di nuova realizzazione può essere prevista la realizzazione di orti civici.
3. Non sono ammessi all'interno dei nuovi giardini impianti sportivi strutturati ad eccezione delle attrezzature sportive elementari non regolamentari e dei campi gioco.
4. Nelle piazze (Pz), nei giardini e nei parchi sono ammessi chioschi, edicole e servizi igienici con Sul massima di mq 16 ciascuno. Non sono prescritti limiti dimensionali nelle aree di proprietà comunali.

Art.7 Servizi sportivi coperti (Ss) e campi sportivi scoperti (Ps)

1. Nella realizzazione di campi sportivi scoperti (Ps), almeno il 30% dell'intera superficie dell'area sportiva è permeabile e sistemata a verde.
2. I confini ed i perimetri dei campi sono segnati da alberature e le recinzioni sono realizzate in muratura, oppure in rete metallica, opportunamente schermata con siepi e/o alberature.
3. All'interno delle aree per campi sportivi scoperti (Ps) sono previste, oltre alle eventuali gradinate, solo costruzioni atte ad ospitare gli spogliatoi, i servizi igienici e sanitari, i locali per l'accettazione, e i servizi di ristoro, se ad esclusivo uso dell'impianto sportivo e di superficie utile lorda inferiore a 200 mq. Sono altresì ammessi servizi sportivi complementari coperti. Nel complesso la superficie coperta delle costruzioni, ad esclusione delle coperture temporanee stagionali, deve essere non superiore al 10% dell'area complessiva dell'impianto.
4. All'interno dei servizi sportivi coperti (Ss) sono consentite anche attività commerciali (Tc1) e servizi culturali, sociali e ricreativi (Sd) fino ad un massimo del 25% della Superficie Utile Lorda complessiva, esclusa la superficie dei locali tecnici e quella destinata ai campi di gioco.

Art.8 Progetto di suolo

1. Le aree per le quali nelle Tav. "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" è indicato il trattamento "superficie pavimentata" sono progettate verificando i caratteri delle superfici e le proprietà fisiche dei materiali utilizzati, la percorribilità, il sistema di drenaggio e di captazione delle acque meteoriche.
2. Le aree per le quali nelle Tav. "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" è indicato il trattamento "superficie permeabile" sono progettate con una capacità di assorbimento delle acque superficiali non inferiore al 70% e senza necessità che tali acque vengano convogliate altrove mediante opportuni sistemi di drenaggio e canalizzazione.
3. Le aree per le quali nelle Tav. "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" è indicato il trattamento "superficie semipermeabile" sono progettate con una capacità di assorbimento delle acque superficiali non inferiore al 40%.
4. Nella realizzazione delle aree permeabili è previsto di norma l'utilizzo dei seguenti materiali:
 - a) terra battuta;
 - b) ghiaia;
 - c) erba, anche con l'utilizzo di materassini di consolidamento;
 - d) erba, anche con l'utilizzo di materassini di consolidamento, con impianto di specie arboree per una parte non inferiore al 70% dell'intera superficie dell'area.

Art.9 Percorsi pedonali, ciclabili e ciclo-pedonali

1. I nuovi percorsi pedonali devono garantire il passaggio e la sosta di persone, anche diversamente abili e carrozzine; in ambito urbano devono inoltre consentire, ove possibile, anche il transito lento di automezzi di emergenza.
2. Nella realizzazione dei percorsi pedonali, ciclabili e ciclo pedonali sono preferite pavimentazioni realizzate in terra stabilizzata, mentre le canalette laterali sono di norma in pietra, acciottolato, laterizi pieni o erbose; l'eventuale uso di altri materiali è ammesso nel contesto prevalentemente urbano, all'interno dei centri abitati.
3. Le piste ciclabili sono progettate tenendo conto dei "Principali criteri e standard progettuali per le piste ciclabili" pubblicati dal Ministero delle aree urbane con circolare n. 432 del 31/03/93 e delle "Linee guida per la progettazione degli itinerari ciclabili" emanate dal Ministero dei Lavori Pubblici, fermo restando la possibilità di realizzarle anche non in sede propria, utilizzando allo scopo parte della viabilità esistente.
4. Gli elementi di ingombro (alberi isolati, impianti per l'illuminazione, sedute, cabine telefoniche, impianti tecnologici, pubblicità e informazione, punti di raccolta dei rifiuti) sono di norma allineati e collocati in una fascia di larghezza costante.

TITOLO III DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI

Art.10 Disposizioni generali

1. Gli articoli che seguono costituiscono la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni ai sensi dell'art. 58 della L.R. 01/05 ed ha validità quinquennale.
2. Le disposizioni riferite ai possibili usi del territorio sono riportate nelle presenti norme al Titolo VIII Capo I, relativamente al territorio urbano ed al Titolo IX Capo I relativamente al territorio extraurbano.
3. Le disposizioni di cui al comma 2 sono riferite ai differenti sistemi, articolati in sottosistemi ed ambiti, così come risultano rappresentati nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" secondo il seguente schema:
 - a) Territorio extraurbano:
 - V - Sistema ambientale;
 - R - Sistema della residenza.
 - b) Territorio urbano:
 - R - Sistema della residenza;
 - L - Sistema dei luoghi centrali;
 - P - Sistema della produzione;
 - V - Sistema ambientale (limitatamente ai sottosistemi V4 e V5).
4. Per ciascuno dei sistemi di cui al comma 3 sono definite:
 - a) le funzioni caratterizzanti;
 - b) le funzioni complementari;
 - c) le funzioni secondarie;
 - d) le funzioni non ammesse.
5. Le funzioni di cui al comma 4 sono articolate, dalle presenti norme, nelle seguenti categorie:
 - a) residenziale;
 - b) attività industriali e artigianali;
 - c) attività commerciali;
 - d) attività commerciali all'ingrosso e depositi;
 - e) attività turistico ricettive;
 - f) attività direzionali;

- g) servizi e attrezzature di uso pubblico;
 - h) spazi scoperti di uso pubblico;
 - i) spazi scoperti di uso privato;
 - j) infrastrutture e attrezzature della mobilità;
 - k) attività agricole e funzioni connesse ai sensi di legge.
6. I passaggi dall'una all'altra delle funzioni di cui al comma 5, quando previsto o consentito dalle presenti norme, sono considerati mutamenti di destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo se accompagnati da opere edilizie, nei limiti e con le precisazioni di cui ai comma 2 e 3 dell'art. 59 della L.R. 01/05.
7. Fermo restando che il passaggio dall'una all'altra delle funzioni di cui al comma 5, in assenza di opere edilizie, è possibile quando previsto e consentito dalle presenti norme, il mutamento di destinazione d'uso senza opere è subordinato alla presentazione di Denuncia di inizio attività ed è oneroso, se comporta incremento di carico urbanistico, secondo quanto riportato nella seguente tabella:

| DESTINAZIONE ATTUALE | DESTINAZIONE DI PROGETTO | TITOLO LEGITTIMANTE | ONEROSITA' |
|--|--|---------------------|---|
| Residenziale | Altra destinazione | D.I.A. | SI (se incrementa il carico urbanistico) |
| Altra destinazione | Residenziale | Comunicazione | NO |
| Altra destinazione non compatibile con il sottosistema | Altra destinazione compatibile con il sottosistema | Comunicazione | NO |
| Altra destinazione compatibile con il sottosistema | Altra destinazione compatibile con il sottosistema | D.I.A. | SI (se incrementa il carico urbanistico) |

8. Quando nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" oltre al riferimento al Sottosistema di appartenenza è indicata anche una sigla riferita ad una specifica funzione o sua articolazione, questa deve essere intesa come funzione esclusiva; in tali casi questa indicazione prevale sulle prescrizioni del relativo sottosistema.

Art.11 Residenziale

1. La destinazione d'uso residenziale R comprende:
- a) civile abitazione;
 - b) collegi, convitti, studentati, pensionati;
 - c) strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca).

Art.12 Attività industriali e artigianali

1. Sono attività dirette alla produzione e trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi.
2. La destinazione d'uso per attività industriali ed artigianali è articolata in:
- I: fabbriche, officine e autofficine (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici, amministrativi e centri di servizio spazi espositivi connessi); laboratori artigianali in genere; magazzini, depositi coperti e scoperti anche in assenza di opere di trasformazione permanente del suolo;

la: impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata;

le: attività estrattive;

lr: aree di recupero ambientale;

ld: impianti per autodemolizioni e recupero rifiuti;

lf: impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili non destinati all'uso domestico e/o autoconsumo.

Art.13 Attività commerciali

1. La destinazione d'uso per attività commerciali è articolata in:

Tc1: esercizi di vicinato come definiti dalla legge, bar e ristoranti. Sono compatibili con la destinazione commerciale anche le seguenti attività: attività per la fornitura di servizi attinenti le telecomunicazioni e la telematica, l'informazione turistica, il multimediale; laboratori artistici e botteghe artigiane; artigianato di servizi personali e residenziali con Sul non superiore a mq 250, che non rechino disturbo alla residenza ;

Tc2: medie strutture di vendita come definite dalla legge;

Tc3: grandi strutture di vendita come definite dalla legge di tipologia "C" e di tipologia "B".

Art.14 Attività commerciali all'ingrosso e depositi

1. Le attività commerciali all'ingrosso ed i relativi depositi (Tc4) sono quelle dirette ad acquistare merci e rivenderle ad altri commercianti, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande.

2. Sono compatibili anche le attività di commercio al dettaglio non alimentari congiunte e coordinate all'attività di commercio all'ingrosso e le attività di commercio al dettaglio non alimentari che richiedono ampie superfici di vendita o di magazzino, almeno superiori a 500 mq., quali rivenditori di materiali edili, concessionari d'auto, vendita mobilia.

Art.15 Attività turistico ricettive

1. La destinazione d'uso per attività turistico ricettive è articolata in strutture ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità ivi compresi bar e ristoranti, ancorché non ad uso esclusivo dell'attività ricettiva, se inseriti all'interno del complesso degli immobili:

Tr1: alberghi (inclusi motel e villaggi albergo) e residenze turistico alberghiere ;

Tr2: campeggi;

Tr3: villaggi turistici, aree di sosta;

Tr4: strutture ricettive extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva (case per ferie, ostelli);

Tr5: residence;

Tr6: pesca sportiva.

Art.16 Attività direzionali

1. La destinazione d'uso direzionale è articolata in:

Tu1: uffici privati, studi professionali; ambulatori medici, sedi di associazioni, ed altre attività direzionali non comprese nelle categorie Tu2 e Tu3;

Tu2: agenzie bancarie, banche, centri di ricerca, sportelli di assicurazione, agenzie immobiliari;

Tu3: uffici amministrativi e tecnici delle attività produttive e/o commerciali.

Art.17 Servizi e attrezzature di uso pubblico

1. La destinazione d'uso a servizi ed attrezzature di uso pubblico e di interesse generale è articolata in:

Sa: servizi amministrativi riferiti ad esempio a uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari, archivi;

Sb: servizi per l'istruzione di base riferiti ad asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;

Sm: servizi cimiteriali e attività ad essi connessi;

Sd: servizi culturali, sociali e ricreativi riferiti ad esempio a musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni, centri sociali, culturali e ricreativi, ludoteche, centri polivalenti, mense;

Sh: servizi per l'assistenza socio sanitaria riferiti ad esempio a centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi) ;

So: servizi ospedalieri e case di cura;

Si: servizi per l'istruzione superiore;

Sr: servizi religiosi riferiti a chiese, seminari, conventi, complessi religiosi ed eremi;

Ss: servizi sportivi coperti riferiti a palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti;

St: servizi tecnici riferiti ad esempio a stazioni dei trasporti, impianti tecnici per la produzione e distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, idrogeno, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, pensioni per animali da affezione, mattatoi, edifici anonari, stazioni di sperimentazione per la flora e per la fauna, servizi di soccorso pubblico, servizi tecnologici, servizi innovativi, poli tecnologici e digitali, depositerie giudiziarie;

Su: università e servizi universitari; attrezzature didattiche e di ricerca (compresi servizi tecnici, amministrativi, sociali e culturali connessi), scuole speciali di livello universitario, residenze universitarie.

Aree per la riduzione del rischio idraulico, a sua volta articolate in:

Ce: casse di espansione;

In: invasi;

Cs: canali di salvaguardia.

Art. 18 Spazi scoperti di uso pubblico

1. Gli spazi scoperti di uso pubblico e di interesse generale sono articolati in:

Vg: giardini;

Vp: parchi;

Pp: parcheggi a raso;

Ps: campi sportivi scoperti;

Pz: piazze riferite a spazi pedonali o prevalentemente pedonali;

Pg: campi prova giostra del Saracino.

Art. 19 Spazi scoperti di uso privato

1. Gli spazi scoperti di uso privato sono articolati in:

Vpr: verde privato;

Mpr: parcheggi privati;

Vo: orti urbani;

Vb: boschi;

Vvt: vigneti terrazzati;

Vot: oliveti terrazzati.

2. Nelle aree di cui al comma 1, sono ammesse le sistemazioni di suolo e le recinzioni, senza alterazioni morfologiche. E' prescritta la tutela integrale dei boschi, dei vigneti ed oliveti terrazzati. Negli edifici esistenti e relative aree di pertinenza, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 33 comma 1, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia.

Art.20 Infrastrutture e attrezzature della mobilità

1. Le infrastrutture e attrezzature della mobilità sono articolate in:
Mc: impianti di distribuzione carburanti;
Mp: parcheggi coperti;
Ms: parcheggi scoperti.

Art.21 Attività agricole

1. Sono attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse.
2. Sono considerate attività connesse a quella agricola:
 - a) le attività agrituristiche;
 - b) le attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione;
 - c) le attività faunistico-venatorie.
3. Sono comunque considerate attività agricole tutte quelle definite tali da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

TITOLO IV PARAMETRI URBANISTICI E DEFINIZIONI

Art.22 Superficie territoriale (St)

1. La Superficie territoriale è la superficie, espressa in metri quadrati (mq), di un'area di intervento comprensiva delle aree destinate all'edificazione e alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Art.23 Superficie fondiaria (Sf)

1. La Superficie fondiaria è la superficie, espressa in metri quadrati (mq), occupata o destinata agli edifici ed alle loro pertinenze con esclusione delle aree di proprietà sia pubblica che privata destinate ed asservite ad uso pubblico da tempo ultraquinquennale. Ai fini del computo delle quantità edificabili, quando espresse in relazione alla superficie fondiaria, quest'ultima deve riferirsi all'area di proprietà o all'area ove l'interessato ha titolo, e devono essere conteggiate le quantità esistenti; per aree frazionate successivamente al 30 giugno 1987 è verificata la potenzialità edificatoria delle superfici medesime, con riferimento alle aree dalle quali queste ultime sono state scorporate.

Art.24 Superficie Utile Lorda (Sul)

1. La Superficie Utile Lorda (Sul) di un edificio è la somma della superficie, espressa in metri quadrati (mq), di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati inclusi, misurati al lordo degli elementi verticali quali muri perimetrali e tramezzi interni, vani scale e/o scale esterne anche scoperte, vani ascensori.
2. Sono escluse dal computo della Sul:
 - a) i vani scala condominiali, compresi gli androni di ingresso ed i vani ascensori interni; le scale esterne di collegamento fra il piano interrato-seminterrato ed il piano di campagna e fra il piano di campagna ed il piano rialzato; le scale esterne di sicurezza, se imposte da normativa sovraordinata;

- b) lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, eccedenti i 30 centimetri, se necessario al conseguimento degli indici di prestazione energetica richiesti dalle normative vigenti;
- c) i vani relativi ai volumi tecnici:
- 1) posti oltre il solaio di copertura per: extracorsa-ascensori, montacarichi, locali macchina, impianti di riscaldamento o climatizzazione;
 - 2) posti fuori terra, aventi Sul non superiore a 8 mq., se non diversamente localizzabili all'interno dell'edificio;
 - 3) per le attività di cui all'art. 12 fino al 10% della Sul e comunque fino ad un massimo di 100 mq.
- d) i porticati pubblici o di uso pubblico derivati da atto convenzionale. La convenzione non è dovuta quando i porticati sono a servizio della attività di cui all'art. 3 comma 1;
- e) i porticati condominiali limitatamente agli edifici di nuova edificazione e/o a quelli derivanti da interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica;
- f) i portici e le logge private fino al 20% della Sul;
- g) i balconi, le terrazze, le tettoie e le pensiline fino ad un aggetto massimo di 1,50 ml. e fino al 10% della Sul, nonché gli aggetti di gronda e le terrazze di copertura non in aggetto;
- h) i sottotetti a falde inclinate che abbiano le seguenti caratteristiche:
- 1) pendenza delle falde compresa fra il 25% ed il 35%;
 - 2) altezza in gronda non superiore a ml. 1,00, misurata quale distanza tra il piano di calpestio e l'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura con l'esterno del paramento verticale;
 - 3) altezza media interna non superiore a ml. 1,80, data dal rapporto fra il volume vuoto per pieno (compresi eventuali tramezzi e murature esterne, ma escluso il solaio di copertura) e la superficie coperta dell'intero piano sottotetto con esclusione delle porzioni aventi altezza inferiore a ml. 1,00.
- i) gli spazi accessori completamente interrati o seminterrati ed aventi le seguenti caratteristiche:
- 1) altezza netta, misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, non superiore a mt. 2,40 e, limitatamente all'attività di cui agli artt. 12, 13 e 14, non superiore a mt. 3,50;
 - 2) piano di calpestio del piano terra/rialzato posto ad una quota non superiore a ml. 1,40 rispetto al piano di campagna esistente e al piano di campagna di progetto; nel caso di profili variabili di interramento, la misura è data dal valore medio della parte fuori terra;
 - 3) quando compresi entro la proiezione della superficie coperta del fabbricato e, limitatamente ai soli volumi tecnologici aventi Sul fino a mq. 15, anche fuori dalla proiezione dei fabbricati esistenti privi di interrato; nell'ambito del territorio urbanizzato i locali completamente interrati possono eccedere la proiezione della Superficie Coperta del fabbricato fino al doppio della stessa Superficie Coperta e comunque non oltre il 60% della superficie fondiaria.
- j) locali fuori terra per il ricovero autoveicoli al servizio delle unità immobiliari residenziali e alle abitazioni rurali, fino alla dimensione minima prevista dalla L 122/89 ; questi non dovranno avere caratteristiche idonee all'abitabilità e dovranno avere un'altezza interna non superiore a ml. 2,40 in caso di copertura piana ed altezza media interna non superiore a ml. 2,65 negli altri casi;
- k) le "serre solari" ed altri sistemi solari passivi, qualora sia dimostrato un guadagno energetico, come definito nel manuale allegato alle Linee Guida Regionali, di almeno il 25%, tenuto conto dell'irraggiamento solare per tutta la stagione di riscaldamento. Le "serre solari", che dovranno essere progettate nell'ambito di interventi coordinati che riguardino l'intero edificio e nel rispetto dei caratteri tipologici che caratterizzano il contesto ambientale, per essere considerate tali devono:
- 1) avere il loro asse interno al quadrante compreso tra Sud-est e Sud-ovest;
 - 2) essere costituite da elementi completamente trasparenti in vetro semplice, fatto salvo l'ingombro della struttura di supporto;

- 3) essere apribili e ombreggiabili (cioè dotate di opportune schermature mobili o rimovibili) per evitare il surriscaldamento estivo;
 - 4) non determinare nuovi locali per la presenza continuativa delle persone (locali di abitazione, locali accessori, luoghi di lavoro, ecc.);
 - 5) non essere direttamente accessibili dai locali di abitazione, accessori, di lavoro etc.
 - 6) non essere collocate su facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico;
 - 7) avere una Sul complessiva inferiore al 10% della Sul dell'edificio;
 - 8) non interessare immobili ricadenti nelle zone "A" o quelli soggetti solo ad interventi di restauro e risanamento conservativo.
- l) manufatti di servizio alle unità immobiliari residenziali e alle abitazioni rurali, quali legnaie, ricoveri per animali da affezione, ricovero per attrezzature da giardino serre, gazebo, pergolati privi di copertura impermeabile, voliere ed altri locali di servizio simili con le seguenti caratteristiche:
- 1) Superficie Utile Lorda massima di mq. 15 per gli edifici monofamiliari, ovvero mq. 20 per gli altri casi ; per gli edifici posti sul territorio rurale la Sul è elevata a mq. 30;
 - 2) realizzati in legno o altro materiale leggero non di recupero;
 - 3) privi di fondazione, escluso il solo ancoraggio;
 - 4) un solo livello con altezza massima in gronda non superiore a 2,40 ml.
- m) attrezzature sportive private di pertinenza degli edifici (piscine, campi da tennis, ecc.), inclusi i volumi tecnici purché interrati e con Superficie Utile Lorda massima di 15 mq. ed altezza interna non superiore a 2,40 ml.
3. Gli elementi di cui alle lettere c), e), f), g) di cui al comma 2 non possono complessivamente superare il 100% dell'intera Superficie Utile Lorda negli edifici ad un piano fuori terra, il 50% dell'intera Superficie Utile Lorda per gli edifici fino a due piani fuori terra ed il 40% dell'intera Superficie Utile Lorda per gli edifici con più di due piani fuori terra. Le eventuali eccedenze sono computate come Superficie Utile Lorda.
 4. In deroga a quanto stabilito al precedente comma 2, la superficie utile lorda del patrimonio edilizio esistente si calcola in base alla disciplina applicata al titolo legittimante precedente se riferito ad interventi posti in essere in vigenza del Prg 92.

Art.25 Superficie coperta (Sc)

1. La Superficie coperta, espressa in metri quadrati (mq), è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, tamponate e non, con esclusione delle parti aggettanti aperte, quali aggetti di gronda e balconi quando inferiori a 1,50 ml. di aggetto e delle rampe carrabili di accesso agli eventuali livelli superiori.

Art.26 Rapporto di copertura (Rc= Sc/Sf)

1. Il Rapporto di copertura rappresenta il rapporto, misurato in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

Art.27 Altezza massima - Numero dei piani

1. Per altezza massima di un edificio si intende il numero dei piani con esclusione del piano interrato o seminterrato ed i sottotetti di cui all'art.24 comma 2 lettere h) e i).
2. Non è valutato ai fini della determinazione del numero dei piani il fronte compreso fra il piano di campagna esistente e l'estradosso del solaio del piano terra o rialzato se tale estradosso è posto non oltre mt. 1,40 rispetto:
 - a) al piano di campagna pianeggiante;
 - b) al valore medio del piano di campagna se la differenza di quota fra il fronte a monte e quello a valle non è superiore a cm 70;
 - c) alla quota del fronte a valle se la differenza rispetto al fronte a monte è superiore a cm. 70.

3. Nel caso in cui la quota del terreno del lotto sia posta ad un livello inferiore rispetto alla quota della viabilità esistente antistante il lotto è consentita, nell'ambito della definizione della quota di imposta del fabbricato, la traslazione del piano di campagna fino alla quota della strada esistente e comunque fino ad un massimo di 1,00 ml.
4. Quando nelle presenti norme si fa riferimento all'altezza massima in gronda di un edificio essa corrisponde alla distanza tra la linea di campagna esistente e l'intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura con il piano esterno del fronte del fabbricato.
5. Nell'ambito del territorio urbanizzato di cui al titolo VIII, il numero massimo dei piani ammessi è riportato di norma nella parte in basso a sinistra della sigla di cui all'art. 2, comma 5; in mancanza della specifica indicazione, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente non è ammesso l'incremento del numero dei piani esistenti. Se il numero dei piani esistente è superiore al numero dei piani ammessi, gli interventi di ristrutturazione edilizia e di addizione volumetrica, possono conformarsi entro il numero dei piani esistenti.
6. Nell'ambito del territorio extraurbano di cui al titolo IX, ove non espressamente disciplinato, sono ammessi due piani, ad eccezione degli edifici specialistici quali frantoi, essiccatoi, cantine vinicole, tinai, ecc, ove non è prescritto il numero minimo dei piani. Se il numero dei piani esistente è superiore al numero dei piani ammessi, gli interventi di ristrutturazione edilizia e di addizione volumetrica, possono conformarsi entro il numero dei piani esistenti.
7. Nella disciplina delle aree di trasformazione di cui al titolo XI, per ciascuna area di trasformazione è indicato il numero massimo dei piani. Fino all'attuazione delle relative previsioni, gli interventi sul patrimonio edilizio non possono aumentare il numero dei piani esistenti.
8. In tutto il territorio comunale, per gli edifici destinati ad uso accessorio, non riferibili alle unità immobiliari di cui all'art. 2 bis delle presenti norme, ove non diversamente disciplinato, l'altezza massima in gronda è fissata in ml. 3.

Art.28 Altezza interpiano

1. E' la distanza tra le quote di calpestio dei piani di un edificio.
2. Per l'ultimo piano l'altezza interpiano è riferita all'estradosso del solaio di copertura nel caso di solaio orizzontale, ovvero a quella media, sempre riferita all'estradosso, in caso di falde inclinate.
3. L'altezza massima di interpiano non può superare ml. 4,80 per il piano terra o rialzato e 3,80 ml. per i piani superiori.
4. Non concorre alla determinazione dell'altezza dell'interpiano la presenza di cosiddetti "doppi volumi", quali soppalchi e simili.
5. Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali di cui all'art. 12 e ad attività commerciali all'ingrosso e depositi di cui all'art. 14, l'altezza di interpiano non può superare 12,50 ml.; ove siano realizzati più piani la somma degli interpiani non può superare 12,50 ml; per gli edifici costruiti con strutture prefabbricate l'altezza di interpiano è misurata all'estradosso della trave portante il pacchetto di copertura.
6. In caso di comprovata necessità per la messa in opera di carri-ponte o altre attrezzature strettamente legate alla produzione e/o deposito e stoccaggio di merci, e limitatamente alle sole parti dell'edificio ove vengano collocate dette attrezzature, l'altezza d'interpiano può essere elevata fino alla misura necessaria.
7. I limiti di cui al presente articolo non si applicano ai servizi ed attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 3 ancorché realizzate da privati.

Art.29 Volume

1. Ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo per il costo di costruzione nonché ai fini del computo degli standard e più in generale per quanto attiene all'applicazione delle presenti norme, il volume di un fabbricato è calcolato moltiplicando la Superficie Utile Lorda (Sul) per un'altezza convenzionale di mt.3,30; per gli spazi di cui al comma 2 dell'art. 24, l'altezza convenzionale è mt.1,50.

Art.30 Distanze

1. Negli interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica, nelle addizioni volumetriche e negli interventi modificativi della sagoma esistente, ivi compresi anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, oltre alla distanza minima di 10,00 ml. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sono rispettate le distanze minime di cui ai successivi commi. La distanza è misurata rispetto alla superficie coperta dell'edificio, ad esclusione dei manufatti di cui all'art. 24 comma 2 lett. l).
2. Nel territorio urbanizzato di cui al Titolo VIII è prescritta la distanza minima di 5,00 ml dai confini di proprietà e dai confini urbanistici, ad esclusione dei confini tra :
 - a) i tessuti insediativi;
 - b) i sottosistemi R1, R2 e R3;
 - c) i sottosistemi L1 e L2;
 - d) i sottosistemi P1, P2, P3 e P4;
 - e) i sottosistemi V4 e V5;
 - f) il sistema R ed il territorio rurale di cui al Titolo IX; purchè nel fondo limitrofo non vi siano le destinazioni esclusive di cui all'art. 3.
3. Negli interventi di ristrutturazione edilizia e di addizione volumetrica degli edifici esistenti, quando non si costituiscono nuove unità immobiliari, non è prescritta la distanza minima di 5 mt. dai confini di proprietà, fermo restando il rispetto della disciplina del Codice Civile sulle distanze tra costruzioni.
4. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate ai precedenti comma 1 e 2 purché tali distanze risultino uguali o superiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti senza tener conto di costruzioni aggiuntive successive al 31/12/1942:
 - a) all'interno delle zone classificate "A" dal D.M. 1444/68;
 - b) all'interno delle aree degli edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio di cui agli articoli 79 e 101;
 - c) all'interno delle aree dei centri antichi ed aggregati di cui all'art. 102.
5. Nel territorio rurale di cui al Titolo IX, è prescritta la distanza minima di 5,00 ml. dai confini degli schemi direttori e dai Sistemi Insediativi R, P ed L.
6. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate ai precedenti comma 2 e 5 per interventi edilizi urbanistici subordinati a Piano Attuativo, e in caso di specifici accordi tra privati quando registrati e trascritti, limitatamente alle distanze dai confini di proprietà.

Art.31 Distanze minime dalle strade

1. Per gli assi stradali compresi nei sottosistemi M0, M1, M2, M3, sono istituite fasce di rispetto, dal confine stradale all'interno delle quali non sono possibili nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e/o ampliamenti fronteggianti le strade, secondo la seguente tabella:

| | STRADE | DENTRO I CENTRI ABITATI (C.d.S.) | FUORI I CENTRI ABITATI (C.d.S.) |
|---|---|-------------------------------------|------------------------------------|
| M0 | Autostrada | - | 60 m. |
| M1 | S.G.C. Due Mari, Raccordo Autostradale | 20 m. | 40 m. |
| M2 | Tangenziale | 20 m. | - |
| | SS 71 Umbro Casentinese, SS 73 Senese Aretina, SS 69 Valdarno, SP 43 Libbia, SP 44 della Catona, SP 01 Setteponti, SP 21 Pesciola, Via Romana | 5 m. ⁽²⁾ | 30 m. ⁽¹⁾ |
| | Ristradella, Stradone Cà de Cio, Via Chiarini, Via Colombo | 5 m. ⁽²⁾ | 20 m. ⁽²⁾ |
| M3 | Via Tarlati, Via V. Veneto, Via Masaccio, Via Mecenate, Via R. Sanzio | 5 m. ⁽²⁾ | 5 m. ⁽²⁾ |
| <p>Fino all'approvazione della classificazione funzionale delle strade ai sensi del Codice della Strada, ad esclusione delle strade già classificate dal presente Regolamento Urbanistico come M0, M1, M2, M3, per tutte le altre strade valgono, in via transitoria, le seguenti prescrizioni relative alle distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e negli ampliamenti fronteggianti le strade</p> | | | |
| Altre strade statali o regionali | | 5 m. ⁽²⁾ | 30 m. ⁽¹⁾ |
| Altre strade provinciali o comunali | | 5 m. ⁽²⁾ | 20 m. ⁽²⁾ |
| Altre strade | | 5 m. ⁽²⁾ | 5 m. ⁽²⁾ |
| <p>⁽¹⁾ sugli edifici esistenti posti ad una distanza non inferiore a 10 m sono ammessi le addizioni che non comportano un avanzamento verso il fronte stradale.</p> | | | |
| <p>⁽²⁾ laddove esistano allineamenti omogenei dei fabbricati lungo strada, nuovi edifici o interventi che modificano la sagoma degli edifici esistenti potranno essere realizzati salvaguardando l'allineamento. Sugli edifici esistenti sono inoltre ammesse le addizioni che non comportano un avanzamento verso il fronte stradale.</p> | | | |

2. All'interno della fascia di rispetto di cui al comma 1 è ammessa la piantumazione di alberature nel rispetto delle distanze previste dal Codice della Strada.
3. Per gli edifici esistenti compresi all'interno della fascia di rispetto di cui al comma 1, quando per essi sono consentiti interventi di sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica è sempre ammesso il trasferimento volumetrico esistente in area esterna a tale fascia di rispetto, all'interno dello stesso sottosistema, con incremento del 40% della Superficie Utile Lorda (Sul), e rispettando gli allineamenti con gli edifici preesistenti. Tali interventi sono subordinati alla dichiarazione autentica di disponibilità alla cessione gratuita al Comune della porzione di terreno fronte stante la strada per almeno 5 metri di profondità.
4. Negli interventi di cui al comma 3, anche al fine di limitare e compensare l'emissioni inquinanti in atmosfera e l'inquinamento acustico è prescritta la messa a dimora di barriere vegetali.
5. Le distanze dal confine stradale, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

| | STRADE | DENTRO I CENTRI ABITATI (C.d.S.) | FUORI I CENTRI ABITATI (C.d.S.) |
|-----------|--|-------------------------------------|------------------------------------|
| M0 | Autostrada | 3 m. | 5 m. |
| M1 | S.G.C. Due Mari, Raccordo Autostradale | 2 m. | 5 m. |
| M2 | Tangenziale | 2 m. | 5 m. |
| | SS 71 Umbro Casentinese, SS 73 Senese Aretina, SS 69 Valdarno, SP 43 Libbia, SP 44 della Catona, SP 01 Setteponti, SP 21 Pesciola, Via Romana, Ristradella, Stradone Cà de Cio, Via Chiarini, Via Colombo, | 0 m. | 3 m. |
| M3 | Via Tarlati, Via V. Veneto, Via Masaccio, Via Mecenate, Via R. Sanzio | 0 m. | 3 m. |

6. Fino all'approvazione della classificazione funzionale delle strade ai sensi del Codice della Strada, per le altre strade, fuori dai centri abitati, è prescritta la distanza minima di 3 mt .
7. Per impiantare alberi lateralmente alle strade, per impiantare siepi vive e per le recinzioni diverse dal comma 5 si rimanda alle disposizioni del Codice della Strada.
8. Le distanze di cui ai comma precedenti sono misurate con le modalità previste dal Codice della Strada.

Art.32 (Soppresso)

Art.33 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Ai fini dell'attuazione delle disposizioni del presente Regolamento Urbanistico, che non definisce alcuna gerarchia degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, la disciplina di cui agli artt. 78 e 79 della L.R. 01/05, è integrata con le disposizioni di cui ai successivi artt. 34, 35, 36, 37 e 38. Sono sempre consentiti gli interventi di:
 - a) manutenzione ordinaria;
 - b) manutenzione straordinaria;
 - c) superamento delle barriere architettoniche ed adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili;
 - d) demolizione non preordinata alla ricostruzione, ad eccezione degli edifici per i quali sono prescritti interventi di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia limitata di cui all'art. 36.
2. Per gli edifici di proprietà pubblica con destinazione a servizi ed attrezzature di uso pubblico, come definite all'art. 17 delle presenti norme, con l'eccezione dei casi per i quali nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" sia indicato con apposita sigla lo specifico intervento prescritto, sono ammessi tutti gli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni e delle attività svolte, compresi quelli di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e di ampliamento del complesso edilizio esistente, con aumento del numero dei piani.
3. La ricostruzione di edifici totalmente o parzialmente distrutti è ammessa, fatte salve norme più restrittive, a condizione che sia presentata documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza ed alla consistenza planivolumetrica dei fabbricati originari; in tale caso la ricostruzione si intende come fedele riproposizione dei volumi

- preesistenti, con le precisazioni di cui al comma 2 del successivo art. 35, relativamente ai manufatti da sottoporre ad intervento di restauro.
4. Gli interventi di cui al comma 3, si attuano esclusivamente con piano urbanistico attuativo (Piano di Recupero), se coerente con le finalità del Regolamento Urbanistico, per la riqualificazione dei contesti storici, architettonici ed ambientali.
 5. La realizzazione dei manufatti di servizio di cui alla lettera l) del comma 2 dell'art. 24, ove consentita dalle presenti norme, è comunque subordinata alla dimostrazione dell'assenza o alla presenza in quantità minore di quella prevista dal citato comma di manufatti ad essi equiparabili nell'area di pertinenza degli edifici; tali manufatti non potranno in ogni caso essere successivamente trasformati impiegando materiali diversi da quelli prescritti.
 6. Gli interventi di sostituzione edilizia che interessano più lotti e quelli di ristrutturazione urbanistica, si attuano attraverso piano urbanistico attuativo al fine di dotare gli insediamenti degli standard urbanistici.
 7. Nel territorio rurale di cui al Titolo IX, gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia che prevedono un incremento del numero delle unità immobiliari in misura superiore a tre, ancorché realizzati in tempi diversi, questi si attuano attraverso piano urbanistico attuativo.
 8. Ove non diversamente disciplinato, è sempre consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti, anche se in contrasto con quelle ammesse dal R.U.; in tal caso sono ammessi, oltre agli interventi di cui al comma 1, gli interventi di ristrutturazione edilizia, purchè non comportino frazionamento delle unità immobiliari e fermo restando il rispetto dell'eventuale tipo di intervento esclusivo riportato nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione". Le addizioni funzionali sono ammesse solo se riferite a:
 - a) volumi tecnici e per l'installazione di nuovi sistemi tecnologici derivanti da obblighi di normative sovraordinate;
 - b) limitatamente al sistema della Residenza quando nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" è riportata la relativa sigla esclusiva di cui al comma 8 dell'art. 10.
 9. Gli incrementi di Sul derivanti da interventi di addizione funzionale o volumetrica, non sono cumulabili con gli ampliamenti effettuati ai sensi della Legge Regionale 24/09. Quando sono ammessi interventi di addizione volumetrica e di sostituzione edilizia, questi possono essere cumulati nell'ambito di un unico intervento di nuova edificazione.
 10. Gli interventi di frazionamento negli edifici residenziali, non dovranno comportare la realizzazione di unità immobiliari con Sul inferiore a 65 mq. Quando la Sul dell'unità immobiliare da suddividere sia inferiore a 130 mq. o comunque si dimostri impossibile rispettare il limite minimo di 65 mq. per tutte le unità frazionate, è ammessa l'individuazione di una ulteriore sola unità immobiliare anche se di superficie inferiore a 65 mq.
 11. Gli interventi di frazionamento negli edifici residenziali devono garantire il mantenimento della ventilazione trasversale quando originariamente presente, ovvero la sua sostituzione con sistemi meccanici di ventilazione forzata orizzontale o verticale.
 12. Il trasferimento della Superficie Utile lorda del piano interrato e/o seminterrato ai piani superiori costituisce incremento di Sul anche nei casi in cui il piano interrato o seminterrato viene ricondotto ai parametri di cui all'art. 24, comma 2, lett i).
 13. Nelle aree per la riduzione del rischio idraulico di cui all'art. 17 "Ce" Casse di espansione, "In invasi" e "Cs canali di salvaguardia", è vietata qualunque trasformazione morfologica che incida sul regime idraulico; fermo restando quanto previsto all'art. 50, negli edifici esistenti sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art.34 Disposizioni in merito agli interventi di manutenzione straordinaria

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria, ferma restando la possibilità di rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici e di riorganizzare o realizzare servizi igienici, non possono in ogni caso prevedere la riorganizzazione interna complessiva delle unità immobiliari.

Art.35 Disposizioni in merito agli interventi di restauro (re) e risanamento conservativo (rc)

1. Agli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole “Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione” con la sigla (rc) e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all’intervento di risanamento conservativo, gli interventi di restauro e risanamento conservativo di cui all’art. 79 della L.R. 01/05 sono consentiti con le seguenti precisazioni, riferite agli elementi costituiti degli edifici di cui al precedente art. 2 bis:

a) elementi strutturali:

- 1) negli edifici con struttura portante in muratura gli eventuali nuovi orizzontamenti sono realizzati con struttura in legno o acciaio;
- 2) la realizzazione di strutture di collegamento verticale interne è subordinata all’impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue; tale indicazione vale anche per i soppalchi che possono essere realizzati per una superficie complessiva massima pari al 30% della superficie del locale nel quale si realizza l’intervento e comunque in misura non superiore a complessivi mq. 16;
- 3) gli interventi di frazionamento delle unità immobiliari non devono comportare modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali;
- 4) gli interventi di risanamento conservativo comprendono il consolidamento e la ricostruzione delle parti crollate o demolite, comunque leggibili nelle dimensioni preesistenti;
- 5) nel caso di rifacimento della copertura è consentito un incremento dell’altezza dei fronti dell’edificio di 30 cm, per l’inserimento di cordoli perimetrali, ferma restando la conservazione degli elementi architettonici preesistenti dell’edificio (solai, architravature, cornici, decorazioni) e purchè non risulti possibile operare nell’ambito delle altezze esistenti.

b) elementi complementari interni:

- 1) gli interventi sugli elementi complementari interni possono prevedere la parziale o completa sostituzione e la nuova realizzazione delle singole parti o dell’insieme di esse;

c) elementi complementari esterni e di finitura:

- 1) gli interventi sugli elementi complementari esterni e di finitura degli edifici esistenti possono comportare operazioni di pulizia, protezione, rifacimento e consolidamento;
- 2) sugli elementi complementari esterni sono ammessi inoltre il ripristino dei materiali originali nelle parti degli edifici esistenti dove siano stati sostituiti in interventi successivi da materiali non tradizionali, scadenti e/o estranei, oppure la sostituzione di materiali con tali caratteristiche quando impiegati nella realizzazione di superfetazioni ed aggiunte posteriori che risultino incongrue rispetto al complesso edilizio ed al contesto;
- 3) gli interventi sugli elementi complementari e di finitura devono comportare la salvaguardia dei fronti e prospetti di carattere unitario e compiuto per i quali sono da escludere nuove aperture e/o modifiche alla forma ed alle dimensioni di quelle esistenti; sono invece consentiti gli interventi di riapertura di finestre e porte tamponate;
- 4) nel rifacimento, nel ripristino e nella sostituzione con materiali tradizionali in pietra o laterizio dovranno essere impiegati prevalentemente materiali di recupero o del tipo fatti a mano;

d) elementi tecnici:

- 1) gli interventi sugli elementi tecnici degli edifici possono comportare l’eliminazione, la modifica e l’inserimento di nuovi impianti tecnologici senza alterare i volumi esistenti, la superficie utile lorda e la quota degli orizzontamenti e della copertura; è comunque ammessa l’introduzione di elementi di isolamento interno per quanto riguarda le murature perimetrali e le coperture e di impianti di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento o a parete; è consentito un modesto abbassamento della quota di calpestio al piano terra, contenuto nella

misura massima di 30 cm., nel caso di edifici privi di locali interrati o seminterrati, purché siano adottate misure idonee a garantire la salubrità degli spazi;

e) spazi aperti:

- 1) gli interventi sugli spazi aperti devono essere finalizzati in generale a mantenere lo spazio aperto esistente nei suoi caratteri tipologici e formali, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale, tenendo altresì conto delle indicazioni riferite a sottosistemi ed ambiti;
 - 2) non è consentita la realizzazione di annessi a servizio della residenza come definiti alla lettera l) del comma 2 dell'art. 24;
 - 3) i progetti per le sistemazioni esterne, compresa la realizzazione di piscine scoperte o di altre attrezzature sportive private, documentano gli elementi di cui al comma 1 dell'art. 81 della L.R. 1/05;
 - 4) sui volumi secondari eventualmente presenti nelle aree di pertinenza degli edifici principali sottoposti ad intervento di risanamento conservativo (rc) o di restauro (re), se realizzati con materiali ed elementi formali e decorativi che non presentino alcun valore storico architettonico, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia, ad esclusione dell'intervento di addizione funzionale.
2. Negli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla (re) e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di restauro, è prescritta l'eliminazione di parti che ne alterano l'assetto, compromettendone stabilità, fruibilità e riconoscibilità, mentre possono essere compiuti interventi di consolidamento e ricostruzione delle parti crollate o demolite, ma comunque leggibili nelle dimensioni preesistenti; possono essere impiegate tecniche non tradizionali, purché il ricorso ad esse sia strumentale alla conservazione del fabbricato o di una sua parte.

Art.36 Disposizioni in merito agli interventi di ristrutturazione edilizia (ri) (ril)

1. Agli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla (ri) e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di ristrutturazione edilizia, gli interventi di cui alla lettera d) del comma 2 dell'art.79 della L.R. 01/05 sono consentiti con le prescrizioni di cui ai successivi comma.
2. Le addizioni funzionali di cui alla lettera d) punto 3 del comma 2 dell'art. 79 della L.R. 01/05, non possono comportare nel loro complesso un incremento della Superficie Utile lorda (Sul) superiore a mq. 30; tale limite è elevato a mq 40 in caso di adeguamento dell'intero edificio alla normativa per il contenimento dei consumi energetici ed a mq. 60 se l'intero edificio è adeguato anche alla disciplina antisismica. Per i bar ed i ristoranti, e per le attività turistico ricettive, sono altresì ammesse addizioni funzionali finalizzate all'incremento della capacità ricettiva, fino al 25% della Sul esistente, e comunque non oltre mq 60; tali addizioni, che comunque non potranno essere oggetto di trasformazioni future che ne modifichino le caratteristiche, sono eseguite nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) devono caratterizzarsi quali strutture temporanee, ancorchè finalizzate a soddisfare esigenze non transitorie o stagionali;
 - b) l'installazione del manufatto e le relative opere di ancoraggio non devono comportare alcuna alterazione morfologica dello stato dei luoghi;
 - c) utilizzo di materiali di tipo leggero, preferibilmente in legno o metallo, evitando materiali di recupero non coerenti con le caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio e degli spazi aperti;
 - d) le eventuali tamponature perimetrali devono essere prevalentemente trasparenti su tutti i lati e facilmente asportabili;
 - e) sottoscrizione di atto d'obbligo per la rimozione ed il ripristino dello stato dei luoghi alla cessazione dell'attività.

3. Per le attività produttive di cui all'art. 12, l'addizione funzionale è contenuta nel 10% della Sul esistente, e comunque non superiore a mq. 100.
4. Le autorimesse pertinenziali realizzate nell'ambito di un intervento di addizione funzionale devono rispettare i parametri di cui alle lettere j) e i) del comma 2 dell'art. 24.
5. I limiti dimensionali di cui al precedente comma 2 non si applicano ai seguenti casi:
 - a) rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile;
 - b) trasformazione in locali abitabili di porzioni di sottotetto che presentino i requisiti di abitabilità in termini di altezza e di igienicità dei locali.
6. Le addizioni funzionali di cui ai commi 1, 2, 3, 4, e 5 si attuano "una tantum", anche per fasi successive, fino al raggiungimento dei relativi limiti, in riferimento alle unità immobiliari degli edifici esistenti, e fermo restando il divieto di mutare la destinazione d'uso e di modificare il numero delle unità immobiliari originarie, anche successivamente all'intervento di addizione per almeno 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori.
7. Gli interventi di ristrutturazione edilizia che non determinano la totale demolizione dell'edificio, mantengono inalterati gli elementi strutturali che individuano e qualificano l'edificio esistente, potendo però comportare integrazioni strutturali e cioè anche modifiche non stravolgenti la sagoma, nonché addizioni funzionali, ove ammesse.
8. Negli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla (ril) e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo limitato, gli interventi di demolizione con fedele ricostruzione non sono consentiti e le addizioni funzionali di cui alla lettera d) punto 3 del comma 2 dell'art. 79 della L.R. 01/05, nei limiti di cui ai precedenti comma, sono realizzate in coerenza con i caratteri architettonici, decorativi dell'edificio e degli spazi aperti. Sui volumi secondari presenti nelle aree di pertinenza degli edifici principali sottoposti ad intervento di ristrutturazione edilizia di tipo limitato, se realizzati con materiali ed elementi formali e decorativi che non presentino alcun valore storico architettonico, sono ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia, senza addizione funzionale.
9. L'intervento di cui al comma 8 può determinare il completo svuotamento dell'intero organismo edilizio, anche ai fini dell'adeguamento strutturale del fabbricato al rispetto dei criteri antisismici, a condizione che venga salvaguardata l'integrità architettonico strutturale delle pareti perimetrali di facciata e dei prospetti di carattere unitario e compiuto, per i quali sono da escludere nuove aperture e/o modifiche alla forma ed alle dimensioni di quelle esistenti; sono invece consentiti gli interventi di riapertura di finestre e porte tamponate.

Art.37 Disposizioni sugli interventi di sostituzione edilizia (se)

1. Negli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla (se) e comunque in tutti i casi in cui nelle presenti norme tecniche si fa riferimento all'intervento di sostituzione edilizia, gli interventi di cui alla lettera h) del comma 1 dell'art.78 della L.R. 01/05 sono consentiti con le precisazioni di cui ai successivi comma .
2. Nel caso in cui è prevista una diversa collocazione del manufatto, questo deve essere localizzato all'interno dello stesso lotto, se in ambito del territorio urbano, o nel resede di pertinenza degli edifici esistenti se in territorio rurale. Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 31, comma 3, e dell'art. 50 commi 1 e 2.
3. L'intervento di sostituzione edilizia, se non diversamente specificato nelle presenti norme, è ammesso solo nel caso in cui preveda la completa demolizione dell'edificio da sostituire, ovvero dell'unità immobiliare costituente porzione distinta, riconoscibile, ed autonoma strutturalmente.

4. Quando nelle presenti norme viene fatto riferimento alla sostituzione edilizia su sedime di pertinenza si intende che almeno il 50% della Superficie Coperta del nuovo edificio è realizzata all'interno dell'originaria area di sedime dell'edificio oggetto di sostituzione.
5. Nell'ambito del territorio urbanizzato il trasferimento parziale di Superficie Utile Lorda in aggiunta agli edifici esistenti tra lotti contigui all'interno dello stesso sistema è equiparato ad un intervento di sostituzione edilizia; in tale caso non valgono le disposizioni di cui ai precedenti commi 2 e 3.

Art.38 Disposizioni sugli interventi di addizione volumetrica

1. Quando si fa riferimento all'intervento di addizione volumetrica, gli interventi di cui all'art. 78 lettera g) della L.R. 01/05 sono consentiti con le precisazioni di cui ai commi 2 e 3.
2. La Superficie Utile Lorda (Sul) sulla quale applicare la percentuale di incremento ammessa è quella dell'edificio esistente. Tale incremento si attua una tantum, anche per fasi successive, fino al raggiungimento della massima superficie concessa.
3. Salvo diversa specificazione la percentuale di incremento è in ogni caso comprensiva delle quantità delle addizioni funzionali di cui al precedente art. 36 comma 2, che quindi non possono cumularsi tra di loro.

TITOLO V VALUTAZIONE DELLA FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Art.39 Disposizioni generali

1. Le attribuzioni delle classi di fattibilità derivano dalla sovrapposizione delle carte delle pericolosità con le destinazioni d'uso previste dal regolamento urbanistico. A ciascuna classe di fattibilità corrispondono indicazioni, misure preventive di attenuazione del rischio, piani d'indagine di dettaglio da eseguire prima dell'approvazione dello strumento attuativo o del progetto edilizio. Potranno inoltre essere individuati progetti di sistemazione, bonifica e miglioramento dei terreni ed eventuali particolari tecniche fondazionali ed edilizie.
2. La fattibilità di ogni intervento di trasformazione del territorio è sempre subordinata alle norme e alla cartografia del Piano Stralcio Rischio Idraulico e del Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del fiume Arno e del fiume Tevere.
3. Le attribuzioni delle classi di fattibilità sono contraddistinte in relazione agli aspetti geomorfologici, idraulici e sismici con le modalità indicate ai successivi artt. 40, 41, 42 e 43.
4. Le prescrizioni riportate nelle schede di fattibilità sono vincolanti per l'attuazione delle previsioni stesse.

Art.40 Fattibilità Geomorfologica

1. Classe G. 1. - Fattibilità senza particolari limitazioni:
 - a) non si prevedono specifiche prescrizioni ai fini della formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
2. Classe G.2. - Fattibilità con normali vincoli:
 - a) è necessario predisporre una tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
 - b) Il progetto deve basarsi su una apposita indagine geognostica e attenersi alle indicazioni e/o specifiche contenute nella scheda di fattibilità.
3. Classe G.3. - Fattibilità condizionata:

- a) La fattibilità degli interventi ricadenti in tali aree è condizionata agli esiti derivanti dagli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede dei piani complessi d'intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.
 - b) Per l'attuazione degli interventi ci si dovrà attenere strettamente ai risultati emersi dagli studi geologici basati su campagne geognostiche ed alle indicazioni e/o specifiche contenute nella scheda di fattibilità.
4. Classe G.4. - Fattibilità limitata:
- a) L'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico, è subordinata alla realizzazione degli interventi di consolidamento e bonifica, miglioramento dei terreni e tecniche fondazionali particolari che sono individuati sulla base di specifiche campagne geognostiche e definiti in sede di redazione del medesimo Regolamento Urbanistico.

Art.41 Fattibilità Idraulica

- 1. Classe I.1. - Fattibilità senza particolari limitazioni:
 - a) non sono necessarie prescrizioni specifiche dovute a limitazioni di carattere idraulico.
- 2. Classe I.2. - Fattibilità con normali vincoli:
 - a) non è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della formazione del titolo abilitativo dell'attività edilizia.
- 3. Classe I.3. - Fattibilità condizionata:
 - b) sono ammessi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture solo nei casi in cui sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi di piena con tempi di ritorno di 200 anni.
- 4. Classe I.4. - Fattibilità limitata:
 - a) L'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico è subordinata alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza definiti dal Regolamento Urbanistico.
 - b) In assenza di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base per la predisposizione della relativa progettazione riportate nelle schede di fattibilità, sono ammessi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture solo quando sia dimostrabile il rispetto delle condizioni di sicurezza o sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi di piena con tempi di ritorno compresi fra 30 e 200 anni.
 - c) Nelle aree che risultano soggette ad inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 20 anni, sono consentite nuove infrastrutture a rete non diversamente localizzabili con adeguamento di quelle esistenti, sempre che siano dimostrate le condizioni di sicurezza idraulica compatibili con le caratteristiche dell'infrastruttura.
 - d) Per quanto riguarda l'edificato esistente, in queste aree sono consentiti esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza ampliamenti di superficie coperta e senza aumento del carico urbanistico, scavi e sbancamenti.
 - e) Per le aree libere dagli edifici gli interventi consentiti sono di tipo verde non attrezzato.

Art.42 Fattibilità Sismica

- 1. Le indagini geologiche, geofisiche e geotecniche da realizzarsi in fase esecutiva saranno dimensionate in accordo alle classi di indagine di appartenenza delle opere, come descritte all'art. 7 del DPGR n. 36/R del 9/07/09 e successivo documento esplicativo ed applicativo.
- 2. Classe S.1. - Fattibilità senza particolari limitazioni:
 - a) non sono necessarie prescrizioni specifiche dovute a limitazioni di carattere sismico.
- 3. Classe S.2. - Fattibilità con normali vincoli:
 - a) Non sono necessarie prescrizioni specifiche dovute a limitazioni di carattere sismico.

4. Classe S.3. - Fattibilità condizionata:
 - a) Gli interventi ricadenti in tali aree sono attuabili solo in seguito alla realizzazione di opportune indagini geofisiche per la corretta definizione dell'azione sismica secondo quanto previsto al paragrafo 3.5 di cui al Reg. Att. art. 62 L.R. 1/05. In particolare, opportune indagini geofisiche dovranno essere finalizzate alla ricostruzione di eventuali morfologie e strutture tettoniche sepolte, al fine di poter garantire una buona definizione dell'azione sismica.
5. Classe S.4. - Fattibilità limitata:
 - a) per le aree ricadenti in tale classe di fattibilità sono prescritte indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica.
 - b) per l'attuazione degli interventi ci si dovrà attenere strettamente ai risultati emersi dagli studi basati su campagne geofisiche ed alle indicazioni e/o specifiche contenute nella scheda di fattibilità.

Art.43 Piano di Bacino del fiume Arno e Tevere Stralcio: Assetto Idrogeologico - PAI

1. Le aree del territorio Comunale sono definite in classe di pericolosità P.I.4, P.I.3, P.I.2, P.I.1, P.F.4, P.F.3, P.F.2 e P.F.1., della normativa di PAI del bacino del fiume Arno.
2. In relazione a tutti gli interventi di trasformazione del territorio comunale si precisa che gli stessi sono attuabili a condizione che al momento della formazione del titolo edilizio o in fase di approvazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi, siano rispettati gli obblighi di cui agli artt. 6, 7, 8, 10, 11 e 12 delle Norme Tecniche di Attuazione approvate con D.P.C.M del 06/05/2005.
3. I vincoli sovraordinati del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del fiume Tevere sono riportati nelle carte di pericolosità geologica ed idraulica sia in scala 1:2.000 che in scala 1:10.000.
4. In relazione a tutti gli interventi di trasformazione del territorio comunale si precisa che gli stessi sono attuabili a condizione che al momento della formazione del titolo edilizio o in fase di approvazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi, siano rispettati gli obblighi della disciplina di PAI.

TITOLO VI PRESCRIZIONI ED INCENTIVI PER LA PROMOZIONE DELLA QUALITÀ ENERGETICO AMBIENTALE E ANTISISMICA

Art.44 Finalità e campo di applicazione

1. In attuazione dei principi generali delle norme vigenti per l'edilizia sostenibile, Titolo VIII, Capo III L.R. 01/05 e del relativo Regolamento di Attuazione di cui al DPGR n.2 del 9/02/07 "Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti", il Regolamento Urbanistico detta indirizzi per l'adeguamento del Regolamento Edilizio in relazione a:
 - a) compatibilità ambientale e paesaggistica;
 - b) eco-efficienza energetica;
 - c) comfort abitativo;
 - d) salvaguardia della salute dei cittadini;
 - e) protezione sismica.
2. Le norme di cui al presente Titolo, se non diversamente specificato, si applicano alle destinazioni d'uso residenziale, produttiva, turistico ricettiva, direzionale e di servizio e abitazioni rurali e in corrispondenza dei seguenti interventi:
 - a) alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie di cui all'art. 78 della L.R. 01/05;
 - b) agli interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.
3. Non sono obbligati al rispetto delle norme di cui al presente Titolo gli immobili vincolati ai sensi del D.leg. 42/04 o gli immobili giudicati meritevoli di tutela per motivi

- di carattere storico, culturale, architettonico ed estetico e per i quali il presente Regolamento Urbanistico prescrive un intervento di restauro e risanamento conservativo (re) o (rc).
4. Il Comune, in attuazione delle norme di cui al presente articolo adegua il Regolamento Edilizio attraverso il quale definisce:
 - a) il sistema di valutazione;
 - b) il sistema di attribuzione dei punteggi e dei requisiti per l'accesso agli incentivi di cui al successivo art. 45;
 - c) il procedimento edilizio di controllo e della verifica della corretta esecuzione e del rispetto degli impegni assunti;
 - d) l'entità e la ripartizione degli incentivi economici;
 - e) la ripartizione degli incentivi urbanistici nei termini stabiliti dal presente Regolamento Urbanistico;
 - f) le modalità per la redazione della certificazione di cui all'art. 86 comma 1 della L.R. 1/05;
 - g) la durata e la modalità di costituzione della garanzia fideiussoria, da rilasciare ai sensi dell'art. 147 comma 2 della L.R. 1/05 e del conseguente monitoraggio della struttura al fine di verificare l'effettiva rispondenza alle previsioni di progetto in termini di risparmio energetico, di riduzioni di emissioni in atmosfera e di miglioramento del comportamento strutturale in condizioni sismiche;
 - h) le sanzioni in caso di mancato rispetto degli impegni assunti.
 5. Il Regolamento Urbanistico promuove la realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in attuazione del PIER e assicura che il loro inserimento nel territorio avvenga nel rispetto dei valori paesaggistici, storici ed architettonici che lo caratterizzano.
 6. Fermo restando quanto disposto dalla vigente disciplina in materia di energia in ordine alle attività libere e a titoli abilitativi, il Regolamento Urbanistico definisce i criteri ai fini della corretta localizzazione e realizzazione degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili.
 7. L'installazione di impianti eolici è consentita dal presente Regolamento Urbanistico unicamente al di fuori dei siti di interesse archeologico, dagli ambiti di tutela dei monumenti e dei centri antichi, dalle aree dichiarate di notevole interesse pubblico di cui all'art. 136 del codice dei beni culturali del paesaggio ed esclusivamente nelle aree individuate nel vigente PIER all'allegato 4 "Carta delle aree vocate all'eolico" e sue successive modifiche ed integrazioni ed in conformità ai contenuti ed alle prescrizioni del Piano Energetico Comunale
 8. L'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici per l'autoconsumo è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:
 - a) negli insediamenti e nei complessi edilizi di valore storico e paesaggistico l'impianto sia integrato nella copertura degli edifici adottando ogni possibile soluzione tecnica per armonizzarne l'impatto visivo unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica;
 - b) negli insediamenti e nei complessi edilizi diversi da quelli della lettera a), l'installazione si avvalga di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione architettonica ottimale;
 - c) ove l'installazione sia prevista a terra, entro i limiti di potenza consentiti per usufruire dello scambio sul posto, come definiti dalla normativa vigente in materia, siano adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione di eventuali valori storici e architettonici presenti nell'edificio circostante, nonché ad armonizzare l'impatto visivo con il contesto paesaggistico di riferimento.
 9. Ogni intervento di cui al precedente comma 8, quando prevede l'installazione a terra deve perseguire il minimo impatto sul territorio, ricorrendo alle migliori tecnologie

disponibili. Ogni intervento deve prevedere le opere di mitigazione necessarie ad attutirne l'interferenza visiva con efficaci barriere arboree o arbustive, tenendo conto delle visuali panoramiche, paesaggistiche e dalla visibilità da strade e da ogni altro spazio pubblico, nonché della vicinanza ad edifici di interesse documentario o artistico; a tal fine dovranno essere utilizzati elementi impiantistici di modesta altezza; non devono essere mai alterati la naturale pendenza dei terreni e l'assetto idrogeologico dei suoli.

10. L'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici per usi diversi da quelli di cui al comma 9 è consentita all'interno del Sistema della produzione e nelle aree individuate come attività estrattive; detti impianti sono altresì consentiti nell'ambito del territorio rurale limitatamente al Sottosistema V3 ed ai seguenti tipi e varianti di paesaggio così come definiti al Capo II del Titolo IX:
 - b: fondovalle largo;
 - c: pianure;
 - f: coltivi appoderati;
 - h: ambito delle colture e del frazionamento periurbano.
11. Gli impianti di cui al precedente comma 10, oltre alle prescrizioni di cui al precedente comma 9, sono sottoposti altresì alle seguenti prescrizioni:
 - a) l'installazione si avvalga di tecniche e materiali che, unitamente al conseguimento della maggiore efficienza energetica, assicurino una soluzione paesistica ambientale ed architettonica ottimale;
 - b) siano adottate soluzioni progettuali atte a garantire un corretto inserimento paesaggistico, anche in considerazione di eventuali valori storici e architettonici presenti nell'edificato circostante, nonché ad armonizzare l'impatto visivo con il contesto paesaggistico di riferimento;
 - c) la dimensione massima dell'occupazione del suolo da parte del nuovo impianto non sia superiore ad 1 ha;
 - d) venga contestualmente attuato un intervento di miglioramento agricolo ambientale secondo quanto previsto e prescritto dal comma 1 del successivo art. 92 in un'area di pari dimensioni a quella occupata dall'impianto, non necessariamente contigua a quella dell'impianto stesso;
 - e) venga effettuato, nell'area di cui alla lettera d), il trasferimento volumetrico degli eventuali manufatti incongrui e/o dismessi presenti, secondo le modalità disciplinate al successivo art. 109;
 - f) sia rispettata una distanza minima tra un impianto e l'altro non inferiore a 500 mt.;
 - g) il progetto di installazione dell'impianto non comporti alterazioni dell'attuale trama del territorio agricolo ricorrendo, ove necessario, anche ad operazioni di riassetto fondiario;
 - h) sia tutelato e garantito il mantenimento e la salvaguardia degli elementi della tessitura agraria secondo quanto previsto e prescritto dal comma 1 del successivo art. 91 comma 8;
 - i) sia garantito il rispetto di quanto prescritto dal Piano Energetico Comunale;
12. La localizzazione degli impianti di cui al precedente comma 10 non potrà avvenire nelle aree di cui ai commi 2, 3, 4, 5, 7 e 9 del successivo art. 91.

Art.45 Incentivi economici ed urbanistici

1. Al fine di incentivare l'edilizia sostenibile quale è definita secondo i requisiti fissati con le istruzioni tecniche di cui al comma 3 dell'art. 37 della L.R. 01/05, il Comune applica la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate e degli effettivi incrementi di copertura antisismica ottenuti, nonché dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti

obbligatorie stabilite dalle norme vigenti, secondo quanto stabilito dal Regolamento Edilizio.

2. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia, la superficie utile lorda potrà essere incrementata fino ad un massimo del 10% nel caso in cui vengano adottate tecniche e materiali capaci di raggiungere gli obiettivi di qualità edilizia e urbanistica e di sostenibilità ambientale e di miglioramento del comportamento strutturale antisismico.
3. Per accedere agli incentivi di cui al presente articolo dovrà essere dimostrato il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e di sostenibilità ambientale e di miglioramento del comportamento strutturale in antisismico e la conformità del progetto a quanto disposto dal Regolamento Edilizio.
4. La conformità di cui al precedente comma 3 è certificata dal progettista con apposita relazione illustrativa da allegarsi al titolo abilitativo edilizio, e dal professionista abilitato alla ultimazione dei lavori con la certificazione di cui all'art. 86, comma 1 della L.R. 1/05.

Art.46 Disposizioni generali relative al contenimento energetico degli edifici

1. Negli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia, ad esclusione delle fattispecie di cui al comma 3 dell'art. 44, sono obbligatorie, fatte salve le disposizioni della disciplina sovraordinata:
 - a) l'installazione di pannelli fotovoltaici di potenza non inferiore a 1 kWp per ciascuna unità abitativa ;
 - b) l'installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria, pari ad almeno il 50% del fabbisogno annuale;
 - c) l'installazione di pannelli fotovoltaici di potenza non inferiore a 5 kWp, per gli edifici industriali e artigianali di cui all'art. 12, aventi Sul maggiore di mq 100;
 - d) la realizzazione di reti separate per l'uso potabile e per l'uso non potabile dell'acqua e la predisposizione di idonei sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque piovane per l'irrigazione dei terreni o altri usi compatibili, così come specificato al successivo art. 48.

Art.47 Disposizioni generali relative al contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo

1. Nella realizzazione di tutti i tipi di intervento si deve minimizzare l'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno; la realizzazione delle opere non deve alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.
2. Ai fini della prevenzione del rischio idraulico, per favorire l'infiltrazione di acqua nel sottosuolo, si assumono i seguenti criteri:
 - a) prevedere nella realizzazione di impianti arborei, così come di colture seminative, sistemazioni idraulico-agrarie atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali ed orientate a favorire l'infiltrazione nel terreno e l'aumento dei tempi di corrivazione;
 - b) recapitare, nelle aree impermeabilizzate, le acque superficiali in appositi bacini di accumulo evitando il convogliamento diretto in fognatura o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.
3. Qualsiasi tipo di intervento sugli edifici o sugli spazi aperti deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della Superficie Fondiaria.
4. I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata, piazzali e parcheggi sono realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la

ritenzione anche temporanea delle acque; sono possibili eccezioni esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza igienico sanitaria o statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

5. Per gli interventi di cui ai precedenti comma 3 e 4, e più in generale per tutte le trasformazioni comportanti la realizzazione di superfici impermeabili, o parzialmente permeabili, superiori a 200 mq. è previsto il totale smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili.
6. E' vietato il convogliamento delle acque piovane in fognatura o nei corsi d'acqua quando sia tecnicamente possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, senza che si determinino danni dovuti a ristagno o all'innesco di movimenti gravitativi.
7. Nei casi in cui risulti tecnicamente inevitabile smaltire le acque piovane nel reticolo idrografico superficiale o, in seconda istanza, alla pubblica fognatura, sono in ogni caso messi in atto opportuni accorgimenti per contenere l'entità delle portate scaricate, se del caso con la realizzazione di vasche volano o di altri idonei accorgimenti atti a trattenere temporaneamente gli eccessi di portata meteorica, così da ripristinare gli stessi livelli di sicurezza nel sistema di scolo esistente.

Art.48 Disposizioni generali per il contenimento del consumo idrico ed il corretto smaltimento delle acque reflue

1. Nella realizzazione di nuovi edifici e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, addizione volumetrica e comunque in tutti i casi in cui sia previsto il rifacimento completo dell'impianto idrico, sono messi in atto dispositivi per assicurare il risparmio idrico ed in particolare quello dell'acqua potabile; in tali casi in particolare è obbligatorio l'utilizzo di impianti che prevedano la riduzione e regolazione della pressione per garantire la disponibilità costante di acqua a tutti gli utenti della rete acquedottistica, e la predisposizione di un contatore per ogni unità immobiliare.
2. Per la gestione delle acque meteoriche sono predisposti sistemi di captazione, filtro, anche con sistemi naturali di depurazione, ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici o dagli spazi aperti di pertinenza, per consentirne l'impiego per usi compatibili, esterni o interni agli organismi edilizi, attraverso una rete separata (dedicata all'acqua di bassa qualità).
3. Nel caso in cui gli interventi citati al comma 2 siano localizzati in zone non servite dalla rete fognaria sono predisposti sistemi di adduzione, filtro (con eventuale disinfezione), anche con sistemi naturali di depurazione, accumulo e riutilizzo in rete duale (dedicata all'acqua di bassa qualità) delle acque grigie, per consentirne l'impiego per usi compatibili, esterni o interni agli organismi edilizi.
4. Negli interventi che comportano la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria è obbligatoria la preliminare o contestuale realizzazione di impianti di fognatura e depurazione separati per le acque piovane e per quelle reflue, e la realizzazione di apposite cisterne di raccolta dell'acqua piovana e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo.
5. Nelle aree industriali di nuova realizzazione è prevista la realizzazione di sistemi di accumulo e riutilizzo di acque reflue depurate.
6. I sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque piovane di cui ai comma precedenti, e le loro modalità di realizzazione possono essere ulteriormente specificati e dettagliati dal Regolamento edilizio che potrà rendere obbligatoria la loro utilizzazione per alcuni usi specifici, tra i quali ad esempio l'irrigazione dei terreni privati e pubblici.

TITOLO VII NORME GENERALI DI TUTELA DELLE RISORSE NATURALI

Art.49 (Soppresso)

Art.50 Corsi d'acqua principali

1. Al fine di incentivare la delocalizzazione degli immobili presenti nella fascia di rispetto di cui al R.D. 523/1904, per garantire l'efficienza della rete idraulica e facilitare le operazioni del servizio di piena, di polizia idraulica, e di protezione civile è sempre ammesso il trasferimento volumetrico in area limitrofa esterna a tale fascia di rispetto ed all'interno dello stesso sottosistema, con un incremento del 35% della Sul esistente, fermo restando il numero dei piani esistenti e la destinazione d'uso originaria ed il ripristino delle terreno all'uso originario.
2. I trasferimenti di cui al comma 1 sono applicabili anche alle aree ricadenti in pericolosità idraulica 4, e nelle aree per la riduzione del rischio idraulico di cui all'art. 17, individuate con le sigle Ce: Casse di espansione, In: invasi e Cs: Canali di salvaguardia.
3. Gli interventi di cui al presente articolo non sono consentiti sugli edifici, complessi o aree per le quali il Regolamento Urbanistico prevede un intervento di risanamento conservativo e/o di restauro e/o di ristrutturazione edilizia di tipo limitato di cui al comma 8 dell'art. 36.

Art.51 Canalizzazioni agricole

1. Tutti gli interventi che coinvolgono parti di terreno agricolo sono volti al mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo in ogni caso al ripristino della loro funzionalità dove questa risulti essere stata manomessa dagli interventi precedenti.
2. E' vietato interrompere e/o impedire, con la costruzione di rilevati, il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.

Art.52 Limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento elettromagnetico

1. Per ridurre l'impatto sul paesaggio e per ridurre i campi elettromagnetici a bassa frequenza, nuove linee aeree elettriche e telefoniche sono limitate ai casi dove non sono valutati fattibili impianti interrati.

Art.53 Realizzazione o manutenzione di viabilità rurale

1. La modifica dei tracciati rurali esistenti è consentita solamente per variazioni di modesta entità in corrispondenza di nuclei abitati per evitarne l'attraversamento, purché le condizioni di transitabilità siano mantenute almeno pari a quelle originarie; i nuovi tratti devono mantenere le caratteristiche geometriche di sezione ed i materiali di finitura della strada esistente.
2. Qualunque modifica è comunque esclusa per le strade appartenenti alla viabilità storica, per la quale si rimanda a quanto stabilito dall'art. 104.
3. Non è consentita l'asfaltatura o la pavimentazione di strade bianche, se non in corrispondenza dei nuclei abitati, dove si devono attuare tutti gli accorgimenti utili a ridurre l'impatto ambientale dello strato superficiale attraverso l'utilizzo di materiali naturali e di idonee miscele colorate.

Art.54 Recinzioni di fondi ed appezzamenti di terreni nell'ambito del territorio rurale.

1. Ad eccezione delle aree di pertinenza degli edifici appartenenti al territorio rurale, sono vietate le recinzioni realizzate con rete metallica, filo spinato o simili, ad eccezione dei seguenti casi:
 - a) in presenza di allevamenti zootecnici bradi e semi-bradi o come protezione delle colture;

- b) per la recinzione di piccole superfici ai fini della protezione di allevamenti avicunicoli a carattere familiare.
2. Le recinzioni con rete metallica devono essere realizzate prive di fondazioni continue, di cordoli fuori terra, per un'altezza massima di ml. 1,80 e, limitatamente ai sottosistemi V1 e V2, sono schermate con siepi con specie autoctone e tipiche dei contesti rurali di riferimento, e non utilizzare paloneria in cemento e teli ombreggianti; le recinzioni devono quanto più possibile porsi coerentemente con i segni di discontinuità esistenti, sia vegetazionali che morfologici (fasce di verde ripariali, scarpate e simili); è fatto salvo quanto previsto dalle vigenti norme sui fondi chiusi e sulle attività venatorie.

Art.55 Sbancamenti, scavi e rinterrati

1. Ai progetti degli interventi su terreni agricoli non connessi all'attività agricola che comportino movimenti di terra, modificazione dello stato e consistenza delle colture arboree, modifiche delle opere di regimazione delle acque superficiali e profonde, sono allegati specifici elaborati che individuino sia gli assetti definitivi che le sistemazioni intermedie, per garantire la realizzazione degli interventi senza alterazioni negative del paesaggio e devono rispondere ai criteri di cui ai commi successivi.
2. Al fine di assicurare la stabilità dei terreni e delle opere, in particolare quelle di contenimento del terreno o costruite a contatto con il terreno, devono essere messi in opera sistemi di drenaggio in grado di intercettare e smaltire le acque di circolazione sotterranea in corrispondenza delle nuove opere.
3. Tutti i lavori di sbancamento e/o di scavo devono prevedere, quando non impedito, il rinverdimento delle superfici e dove necessario tramite opere di rinaturalizzazione con l'impiego di tecniche dell'ingegneria naturalistica.
4. Nelle aree di riporto sono garantite le opere necessarie alla regimazione delle acque ed alla difesa da fenomeni erosivi. Se è prevista la realizzazione di opere di contenimento, le stesse sono realizzate prima dell'inizio dei riporti di terreno.

Art.56 Costruzioni interrato

1. Per tutte le costruzioni interrato previste nelle zone con falda acquifera superficiale, deve essere verificata la profondità del livello di falda e valutata la sua escursione stagionale in relazione alla profondità di posa delle fondazioni. Al fine di evitare l'interferenza negativa sulla dinamica delle acque di falda il piano di calpestio dei locali interrati deve rimanere al di sopra del livello massimo di risalita della falda.
2. La messa in opera di impianti di depressione della tavola d'acqua è consentita esclusivamente per la salvaguardia e la messa in sicurezza di edifici esistenti.

Art.57 *(Soppresso)*

Art.58 *(Soppresso)*

Art.59 Boschi

1. Nelle aree individuate come boschi ai sensi della L.R. 39/2000 e del relativo Regolamento di Attuazione, sono vietati interventi di nuova edificazione.

PARTE II DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEL TERRITORIO RURALE E DEL TERRITORIO URBANIZZATO

TITOLO VIII DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO

CAPO I USI DEL TERRITORIO URBANO

Art.60 Il sistema Insediativo

1. Il sistema insediativo è costituito dall'insieme dei sistemi:
 - a) della residenza;
 - b) dei luoghi centrali;
 - c) del produttivo.che a loro volta si articolano in sottosistemi.
2. Negli articoli successivi per ciascun sistema sono indicate le funzioni articolate in categorie:
 - a) caratterizzanti il sistema;
 - b) complementari e secondarie, con eventuale indicazione delle quantità massime in percentuale rispetto alla funzione principale;
 - c) non ammesse.
3. Quando non diversamente specificato, per gli "edifici specialistici, ville ed edifici rurali di pregio", sono ammesse le destinazioni previste per il sottosistema R2 di cui al successivo art. 61.
4. Quando nelle presenti norme viene fatto riferimento ad una delle categorie (destinazioni d'uso) di cui al comma 5 del precedente art. 10, sono consentite tutte le eventuali articolazioni di essa; quando viene fatto riferimento ad una o più specifica articolazione, tutte le altre restano escluse e non ammesse.

Art.61 Sistema della Residenza

1. La funzione caratterizzante è la residenza (R) nelle articolazioni previste al precedente art. 11.
2. Sono funzioni complementari e secondarie:
 - a) le attività commerciali;
 - b) le attività turistico ricettive;
 - c) le attività direzionali;
 - d) i servizi e le attrezzature di uso pubblico;
 - e) le attività industriali ed artigianali aventi Sul non superiore a mq 250 e che non recano disturbo alla residenza;
 - f) le attività commerciali all'ingrosso ed i depositi, aventi Sul non superiore a mq 250.
3. Sono funzioni incompatibili le attività industriali e artigianali e le attività commerciali all'ingrosso ed i depositi, diverse da quelle di cui al comma 2.
4. Le prescrizioni generali di cui ai commi 1, 2 e 3 sono integrate e dettagliate per ciascun sottosistema secondo quanto riportato nei comma successivi.
5. Nel sottosistema R1 - residenziale:
 - a) le attività commerciali sono limitate alle articolazioni di cui all'art. 13 indicate con la sigla Tc1, e consentite esclusivamente al piano terra, quando in continuità anche al piano primo;
 - b) le attività turistico ricettive di cui all'art. 15 sono limitate alle articolazioni indicate con le sigle Tr1, Tr4 e Tr5;

- c) le attività direzionali sono limitate alle articolazioni di cui all'art. 16 indicate con la sigla Tu1, e consentite esclusivamente al piano terra e per gli edifici di almeno tre piani fuori terra, anche al piano primo;
 - d) i servizi e le attrezzature di uso pubblico sono limitate alle articolazioni di cui all'art. 17 ed indicate con le sigle Sb, Sr e Sd, ed Sh, limitatamente ai servizi ambulatoriali e sociali.
6. Nel sottosistema R2 - prevalentemente residenziale:
- a) le attività commerciali sono limitate alle articolazioni di cui all'art. 13 ed indicate con la sigla Tc1, e consentite esclusivamente al piano terra e quando in continuità, anche al piano primo; le medie strutture di vendita sono consentite solo quando espressamente indicate con la sigla Tc2 nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento", o previste nelle Aree di Trasformazione;
 - b) le attività turistico ricettive di cui all'art. 15, sono limitate alle articolazioni Tr1, Tr4, Tr5 e sono ammesse esclusivamente negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - c) le attività direzionali di cui all'art. 16 indicate con la sigla Tu1 sono consentite su tutto l'edificio, quelle con la sigla Tu2 e Tu3 sono consentite esclusivamente al piano terra e per gli edifici di almeno tre piani fuori terra, anche al piano primo;
 - d) i servizi e le attrezzature di uso pubblico sono limitate alle articolazioni di cui all'art. 17 indicate con le sigle Sb, Sr e Sd.
7. Nel sottosistema R3 - residenziale misto:
- a) le attività commerciali sono limitate alle articolazioni di cui all'art. 13 indicate con la sigla Tc1; le medie strutture di vendita sono consentite solo quando espressamente indicate con la sigla Tc2 nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" o previste nelle Aree di Trasformazione;
 - b) le attività turistico ricettive di cui all'art. 15 sono limitate alle articolazioni Tr1, Tr4, Tr5 e sono ammesse esclusivamente negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - c) le attività direzionali sono consentite senza alcuna limitazione;
 - d) i servizi e le attrezzature di uso pubblico sono limitate alle articolazioni di cui all'art. 17 indicate con le sigle Sa, Sb, Sd, Sh, Si, Sr e Ss.
8. Nel sottosistema R4 - luoghi centrali della residenza:
- a) la funzione residenza, è ammessa negli edifici esistenti;
 - b) la funzione residenza è inoltre ammessa esclusivamente quale quota parte di edifici di nuova edificazione destinati a servizi ed attrezzature di uso pubblico, in una percentuale massima pari al 30% della Superficie Utile Lorda ed è limitata esclusivamente ad edilizia residenziale con finalità sociali;
 - c) le attività commerciali di cui all'art. 13 sono limitate all'articolazione Tc1 e sono ammesse solo negli edifici esistenti limitatamente al piano terra; le medie strutture di vendita sono consentite solo quando espressamente indicate con la sigla Tc2 nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" o previste nelle Aree di Trasformazione;
 - d) le attività direzionali di cui all'art. 16 e quelle turistico ricettive, ad esclusione dell'articolazione Tr6, sono ammesse solo negli edifici esistenti;
 - e) le attività commerciali, direzionali e turistico-ricettive di cui alle lettere c) e d) sono inoltre ammesse esclusivamente quale quota parte di edifici di nuova edificazione destinati a servizi ed attrezzature di uso pubblico, in una percentuale massima pari al 30% della Superficie Utile Lorda;
 - f) i servizi e le attrezzature di uso pubblico sono limitati alle articolazioni di cui all'art. 17 indicate con le sigle Sa, Sb, Sd, Sh, Si, Sr e Ss.

Art.62 Il Sistema dei luoghi centrali

1. Le funzioni caratterizzanti il Sistema sono i servizi e le attrezzature di uso pubblico e gli spazi scoperti di uso pubblico nelle articolazioni previste ai precedenti articoli 17 e 18.
2. Sono funzioni complementari e secondarie:
 - a) le attività commerciali;
 - b) le attività direzionali;
 - c) le attività turistico ricettive;
 - d) la residenza.
3. Sono funzioni incompatibili:
 - a) le attività industriali e artigianali;
 - b) le attività commerciali all'ingrosso ed i depositi.
4. Le prescrizioni generali di cui ai commi 1, 2 e 3 sono riferite al Sistema dei luoghi centrali e sono integrate e dettagliate per ciascun sottosistema secondo quanto riportato nei comma successivi.
5. Nel Sottosistema L1 - grandi attrezzature della città:
 - a) sono consentiti gli esercizi di vicinato assieme alle altre articolazioni di cui all'art. 13, indicate con la sigla Tc1; le medie strutture di vendita (Tc2) e le grandi strutture di vendita (Tc3) sono consentite solo quando espressamente indicate con la sigla Tc2 o Tc3 nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" o previste nelle Aree di Trasformazione;
 - b) le attività direzionali sono consentite senza alcuna limitazione;
 - c) le attività turistico ricettive sono limitate a quelle individuate all'art. 15 con la sigla Tr1;
 - d) la residenza è ammessa negli edifici esistenti;
 - e) la funzione residenza è inoltre ammessa esclusivamente quale quota parte di edifici di nuova edificazione destinati a servizi ed attrezzature di uso pubblico, in una percentuale massima pari al 30% della Superficie Utile Lorda e dovrà essere limitata esclusivamente ad edilizia residenziale con finalità sociali.
6. Nel Sottosistema L2 - luoghi centrali a scala urbana:
 - a) le attività commerciali sono limitate alle articolazioni di cui all'art. 13 ed indicate con la sigla Tc1; le medie strutture di vendita (Tc2) sono consentite solo quando espressamente indicate con la sigla Tc2 nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" o previste nelle Aree di Trasformazione;
 - b) le attività direzionali sono consentite senza alcuna limitazione;
 - c) le attività turistico ricettive sono limitate a quelle individuate all'art. 15 con la sigla Tr1, Tr4 e Tr5;
 - d) la residenza è ammessa negli edifici esistenti;
 - e) la funzione residenza è inoltre ammessa esclusivamente quale quota parte di edifici di nuova edificazione destinati a servizi ed attrezzature di uso pubblico, in una percentuale massima pari al 30% della Superficie Utile Lorda e dovrà essere limitata esclusivamente ad edilizia residenziale con finalità sociali.

Art.63 Il sistema della Produzione

1. La funzione caratterizzante il Sistema è l'attività industriale ed artigianale nelle articolazioni previste al precedente art. 12.
2. Sono funzioni complementari:
 - a) le attività commerciali all'ingrosso e depositi;
 - b) i servizi e le attrezzature di uso pubblico.
3. Sono funzioni secondarie:
 - a) la residenza;

- b) le attività commerciali;
 - c) le attività turistico ricettive;
 - d) le attività direzionali.
4. Le prescrizioni generali di cui ai comma 1, 2, 3 sono riferite al Sistema della produzione e sono integrate e dettagliate per ciascun sottosistema secondo quanto riportato nei comma 5, 6, 7, 8, 9.
5. Nel sottosistema P1 - produttivo industriale:
- a) Oltre alla funzione caratterizzante sono ammesse solo le seguenti funzioni:
 - 1) le attività commerciali all'ingrosso e depositi di cui all'art. 14;
 - 2) i servizi e le attrezzature di uso pubblico sono ammessi limitatamente alle articolazioni di cui all'art. 17 individuate con le sigle Sa, Sd, Ss e St;
 - 3) le attività commerciali, limitatamente ai pubblici esercizi (bar e ristoranti) ;
 - 4) gli asili aziendali;
 - 5) un alloggio per funzioni di custodia, con Sul massima di 150 mq, per ciascun edificio ed indipendentemente dal numero di unità immobiliari.
6. Nel sottosistema P2 - produttivo commerciale:
- a) Oltre alla funzione caratterizzante, sono ammesse le funzioni complementari di cui al comma 2 con le seguenti limitazioni:
 - 1) i servizi e le attrezzature di uso pubblico sono ammessi limitatamente alle articolazioni di cui all'art. 17 individuate con le sigle Sa, Sd, Ss, St ed Su con esclusione delle residenze universitarie;
 - 2) sono consentiti gli asili aziendali.
 - b) Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni secondarie:
 - 1) le attività commerciali limitatamente ai pubblici esercizi (bar e ristoranti);
 - 2) relativamente ai soli edifici esistenti le attività commerciali limitatamente alle articolazioni Tc1 e Tc2 riportate all'art. 13 e le attività direzionali per una percentuale non superiore al 20% (con quota commerciale contenuta entro il 10%) della Superficie Utile Lorda e senza incremento della Superficie coperta esistente e previa reperibilità e soddisfacimento degli standard urbanistici relativi a verde pubblico e parcheggi. I pubblici esercizi (bar e ristoranti) non concorrono alla percentuale di cui sopra;
 - 3) in caso di piano attuativo riferito ad un intero comparto urbanistico, non si applicano i limiti quantitativi di cui al numero 2), a condizione che sia prevista una riduzione complessiva di almeno il 40% dell'intera Superficie Utile Lorda esistente e fermo restando il reperimento delle superfici a standard relative a verde pubblico e parcheggi;
 - 4) nell'ambito del piano attuativo non sono ammesse le attività industriali ed artigianali insalubri di prima classe;
 - 5) le attività turistico ricettive sono consentite nei limiti delle articolazioni Tr1, Tr4 e Tr5 di cui all'art. 15 solo nell'ambito di interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica quando non determinano incremento della Superficie coperta e della Superficie Utile Lorda;
 - 6) è ammesso un alloggio per funzioni di custodia con Sul massima di 150 mq, per ciascun edificio ed indipendentemente dal numero di unità immobiliari.
7. Nel sottosistema P3 - produttivo misto residenziale:
- a) oltre alla funzione caratterizzante, sono ammesse le funzioni complementari di cui al comma 2 con le seguenti limitazioni:
 - 1) i servizi e le attrezzature di uso pubblico sono ammessi limitatamente alle articolazioni di cui all'art. 17 individuate con le sigle Sa, Sb, Sd, Sh, Si, Sr, Ss ed Su;
 - 2) sono consentiti gli asili aziendali.
 - b) sono inoltre ammesse le seguenti funzioni secondarie:
 - 1) le attività commerciali limitatamente ai pubblici esercizi (bar e ristoranti);
 - 2) relativamente ai soli edifici esistenti, le attività commerciali, limitatamente alle articolazioni Tc1 e Tc2 riportate all'art. 13, le attività direzionali, con le articolazioni previste all'art. 16, e le attività turistico ricettive nei limiti dell'articolazione Tr1 di cui all'art. 15, nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia e/o sostituzione edilizia, per una percentuale fino al 10%

- della Superficie Utile Lorda e senza incremento della Superficie coperta e previa reperibilità e soddisfacimento degli standard urbanistici relativi a verde pubblico e parcheggi. I pubblici esercizi (bar e ristoranti) non concorrono alla percentuale di cui sopra;
- 3) è ammesso un alloggio per funzioni di custodia, con Sul massima di 150 mq, per ciascun edificio ed indipendentemente dal numero di unità immobiliari;
 - 4) in caso di piano attuativo riferito ad un intero comparto urbanistico sono ammesse tutte le funzioni secondarie di cui al precedente comma 3, ad eccezione dell'articolazione Tc3, prevedendo una riduzione complessiva del 50% dell'intera Superficie Utile Lorda esistente e previa reperibilità e soddisfacimento degli standard urbanistici relativi a verde pubblico e parcheggi;
 - 5) Nell'ambito del piano attuativo non sono ammesse le attività industriali ed artigianali insalubri di prima classe e le attività commerciali all'ingrosso e depositi.
8. Nel Sottosistema P4 - aree specializzate delle attrezzature tecnologiche:
- a) oltre alla funzione caratterizzante, sono ammesse le funzioni complementari di cui al comma 2 con le seguenti limitazioni:
 - 1) sono escluse le attività commerciali all'ingrosso e depositi;
 - 2) i servizi e le attrezzature di uso pubblico sono ammessi limitatamente all'articolazione St;
 - 3) le attività commerciali sono limitate ai pubblici esercizi (bar e ristoranti);
 - 4) sono consentiti gli asili aziendali;
 - 5) è ammesso un alloggio per funzioni di custodia, con Sul massima di 150 mq, per ciascun edificio ed indipendentemente dal numero di unità immobiliari.
9. Per gli edifici appartenenti al Sistema della Produzione e per i quali nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" viene indicata la funzione esclusiva "R" sono ammesse le funzioni del relativo sottosistema a piano terra, agli altri piani è ammessa solo la residenza.

CAPO II *INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN AMBITO URBANO*

Art.64 Tipi insediativi residenziali

1. Gli interventi in ambito urbano sono ammessi in relazione alla classe di tipologia insediativa individuata per ciascun edificio o gruppo di edifici così come riportato nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione".
2. La classificazione degli insediamenti esistenti ha individuato tre gruppi insediativi principali:
 - a) i tessuti pianificati;
 - b) i tessuti non pianificati;
 - c) gli insediamenti che non costituiscono tessuto.

Art.65 Tessuti pianificati con aree a standard (a , a1, a2)

1. Sono tessuti che risultano omogenei dal punto di vista tipologico; generalmente caratterizzati dalla presenza di tipi edilizi in linea, a schiera o del tipo casa isolata su lotto (villette uni-bifamiliari). In questa classe sono comunque compresi anche quei tessuti caratterizzati dalla compresenza di più tipi edilizi organizzati all'interno di uno stesso progetto unitario. Sono insediamenti sempre dotati di spazi pubblici collettivi quali aree verdi e parcheggi.
2. Sono ammessi, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" i seguenti interventi:
 - a) ristrutturazione edilizia;
 - b) sostituzione edilizia;
 - c) ristrutturazione urbanistica;
 - d) addizioni volumetriche con le seguenti prescrizioni:

- 1) per la tipologia a schiera in sopraelevazione, sul retro degli edifici o sul fronte laterale per quelli di testata, nella misura massima del 30% della Sul esistente;
- 2) per la tipologia casa isolata su lotto, nella misura massima del 20% della Sul esistente;
3. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia sono effettuati nel rispetto dei caratteri unitari, se esistenti, in particolare riferiti al trattamento delle facciate (materiali e colori), infissi, elementi decorativi, materiali, ecc.
4. Nel caso di intervento di sostituzione edilizia sono rispettati gli allineamenti, se esistenti.

Art.66 - Tessuti pianificati privi di aree a standard (b)

1. Sono tessuti caratterizzati da tipologie edilizie generalmente in linea ed organizzati secondo impianti non unitari, spesso non omogenei e non adeguatamente dotati di aree a standard. Vi sono inoltre compresi alcuni tessuti caratterizzati dalla presenza di residenza unita ad attività produttiva dove gli spazi destinati alla residenza sono integrati nei volumi riservati all'attività produttiva oppure adiacenti ad essa, all'interno di un impianto non unitario, spesso sottodimensionato in termini di verde pubblico e parcheggi.
2. Sono ammessi, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" i seguenti interventi:
 - a) ristrutturazione edilizia;
 - b) sostituzione edilizia;
 - c) ristrutturazione urbanistica.
3. Nel caso di intervento di sostituzione edilizia sono rispettati gli allineamenti, se esistenti.
4. E'ammesso il mutamento di destinazione d'uso di edifici interamente destinati alle attività di cui all'art.12 e all'art.14, ad altre destinazioni, esclusivamente nell'ambito di interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica e previo piano attuativo che preveda l'adeguamento delle dotazioni di standard ai parametri di cui all'art. 3, comma 3 e la riduzione del 20% della Superficie Utile Lorda.
5. Sono inoltre ammessi gli interventi di trasferimento volumetrico con le modalità di cui all'art. 109 per gli edifici a destinazione produttiva di cui all'art.12 e per le attività commerciali all'ingrosso di cui all'art. 14, con incremento della Superficie Utile Lorda (Sul) oggetto di trasferimento del 20%; tale intervento è subordinato alla conversione dell'area liberata dai volumi trasferiti e delle relative aree di pertinenza in nuove dotazioni a standard quali verde pubblico e parcheggi.

Art.67 Tessuti non pianificati ad impianto compatto: nuclei ed aggregati (c)

1. Sono insediamenti localizzati lungo percorsi viari di collegamento principale. Formano un tessuto prevalentemente denso e compatto, la strada diventa luogo di aggregazione dove si affacciano oltre alla residenza i principali servizi collettivi e le attività commerciali. Risultano tessuti tipologicamente e morfologicamente omogenei. Tra questi si distinguono gli aggregati che risultano diversi dai nuclei in quanto considerevolmente ridotti nelle dimensioni e formati da edifici prevalentemente residenziali.
2. Sono ammessi, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" i seguenti interventi:
 - a) restauro e risanamento conservativo;
 - b) ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui all'art. 36 comma 8 per gli edifici costruiti prima del 1940;

- c) ristrutturazione edilizia per gli edifici costruiti dopo il 1940, purché non sia aumentato il numero dei piani;
- 3. Tutti gli interventi sugli edifici esistenti sono effettuati nel rispetto dei caratteri unitari, se esistenti, in particolare riferiti al trattamento delle facciate (materiali e colori), infissi, elementi decorativi, materiali, ecc.
- 4. Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione dei volumi secondari, anche con mutamento di destinazione d'uso purché se ne mantenga la funzione di volume accessorio o secondario.

Art.68 Tessuti non pianificati ad impianto lineare aperto (d)

- 1. Sono insediamenti formati prevalentemente da cortine edilizie a contatto diretto con la strada, localizzati lungo le principali direttrici viarie, caratterizzati da edifici a schiera o in linea, solitamente con presenza di attività commerciali a piano terra; sono edifici generalmente caratterizzati da altezze variabili entro un massimo di tre piani fuori terra; gli spazi aperti retrostanti sono per lo più utilizzati come orti o giardini. Presentano una certa omogeneità nei materiali, anche se in parte risultano alterati in quanto sono stati oggetto di successivi e ripetuti interventi edilizi. Fanno parte di questa classe tipologica anche edifici non propriamente a contatto diretto con la strada, ma leggermente arretrati, che comunque creano una continuità percepibile.
- 2. Per i tessuti non pianificati ad impianto lineare aperto (d) sono ammessi, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole “usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione” i seguenti interventi:
 - a) ristrutturazione edilizia;
 - b) sostituzione edilizia;
 - c) addizione volumetrica, se realizzata in sopraelevazione o sul fronte opposto a quello su strada, nella misura massima del 30% della Sul esistente.
- 3. Nel caso di intervento di sostituzione edilizia sono rispettati gli allineamenti, se esistenti, e la tipologia originaria degli edifici.
- 4. Per i tessuti non pianificati ad impianto lineare aperto denominati (d1) sono ammessi, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole “usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione” i seguenti interventi:
 - a) restauro e risanamento conservativo;
 - b) ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui all'art. 36, comma 8 per gli edifici costruiti prima del 1940;
 - c) ristrutturazione edilizia per gli edifici costruiti dopo il 1940.
- 5. Gli interventi di manutenzione ordinaria, e straordinaria, quelli di restauro e risanamento conservativo e quelli di ristrutturazione edilizia sono effettuati nel rispetto dei caratteri unitari, se esistenti, in particolare riferiti al trattamento delle facciate (materiali e colori), infissi, elementi decorativi, materiali, ecc.

Art.69 Tessuti non pianificati ad impianto lineare chiuso (e)

- 1. Sono insediamenti formati prevalentemente da cortine edilizie a contatto diretto con la strada formanti uno spazio interno più o meno ampio a costituire un isolato urbano. Sono caratterizzati prevalentemente da edifici in linea che presentano solitamente attività commerciali al piano terra; sono edifici generalmente caratterizzati da altezze variabili da tre a sette piani.
- 2. Sono ammessi salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole “usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione” i seguenti interventi:
 - a) ristrutturazione edilizia;
 - b) sostituzione edilizia;
 - c) ristrutturazione urbanistica;

3. Nel caso di intervento di sostituzione edilizia sono rispettati gli allineamenti e mantenuta la tipologia originaria.
4. Nel caso in cui l'intervento di sostituzione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica preveda di liberare, anche parzialmente la corte interna all'isolato, è riconosciuto l'incremento del 20% della Superficie Utile Lorda (Sul) della parte demolita.
5. L'intervento di cui sopra sulla corte interna all'isolato potrà essere effettuato anche mediante trasferimento volumetrico con le modalità di cui all'art. 109 e con incremento della Superficie Utile Lorda (Sul) del 35%.

Art.70 Tessuti non pianificati ad impianto puntiforme regolare (f)

1. Sono insediamenti caratterizzati dalla ripetizione ordinata di lotti singoli seriali ed edifici allineati lungo strada. Sono tessuti caratterizzati da bassa densità edilizia per la presenza di verde privato all'interno dei singoli lotti. Presentano tipi edilizi principalmente uni o bi-familiari di massimo tre piani; tali tessuti, pur non risultando attuati in base ad uno specifico progetto unitario, data la loro sostanziale omogeneità morfologica e tipologica, determinano un tessuto urbanistico ordinato.
2. Sono ammessi, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" i seguenti interventi:
 - a) ristrutturazione edilizia;
 - b) sostituzione edilizia;
 - c) addizioni volumetriche nella misura massima del 35% della Sul esistente;
 - d) ristrutturazione urbanistica.
3. Nel caso di intervento di sostituzione edilizia sono rispettati gli allineamenti e mantenuta la tipologia originaria.

Art.71 Tessuti non pianificati ad impianto puntiforme irregolare (g)

1. Si tratta di insediamenti caratterizzati dalla presenza di lotti singoli raggruppati tra loro ma non ordinati, con edifici che non possiedono alcuna regola insediativa riconoscibile, quale allineamenti, materiali e forme architettoniche omogenee.
2. Sono ammessi, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" i seguenti interventi:
 - a) ristrutturazione edilizia;
 - b) sostituzione edilizia;
 - c) ristrutturazione urbanistica;
 - d) addizioni volumetriche nella misura massima del 35% della Sul esistente.

Art.72 Tessuti non pianificati del tipo "a grappolo" (h)

1. E' una tipologia insediativa presente in alcune frazioni; si caratterizza per la particolare relazione spaziale esistente tra gli edifici che la costituiscono: questi sono aggregati attorno ad una strada-corte interna, a fondo chiuso. Tale tessuto è presente anche in alcune parti del centro città, pur risultando assente il ruolo degli spazi aperti collettivi e la potenzialità aggregante e sociale del contesto.
2. Sono ammessi, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" i seguenti interventi:
 - a) ristrutturazione edilizia;
 - b) sostituzione edilizia;
 - c) addizioni volumetriche nella misura massima del 30% della Sul esistente.
3. Negli interventi di sostituzione edilizia è mantenuta la relazione spaziale esistente con gli altri edifici e con gli spazi aperti, nel rispetto del principio insediativo esistente (aggregazione intorno ad una strada-corte interna a fondo chiuso).

Art.73 Insediamenti che non costituiscono tessuto : frammenti (i)

1. E' una forma insediativa che non dà luogo ad un tessuto perché costituita da insediamenti episodici di singoli edifici su lotto, privi di rapporti con la viabilità e disposti in maniera disordinata rispetto al tessuto circostante. I frammenti sono un insieme di edifici dispersi e non relazionati al contesto nel quale sono inseriti; sono insediamenti casuali, senza regola morfologica e spesso anche tipologica.
2. Per i frammenti sono previsti, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole “usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione” i seguenti interventi:
 - a) ristrutturazione edilizia;
 - b) sostituzione edilizia;
 - c) addizioni volumetriche nella misura massima del 25% della Sul esistente.

Art.74 Insediamenti che non costituiscono tessuto: anomalie derivanti da interventi di saturazione (l)

1. Le anomalie sono elementi che, per motivi formali, per dimensione o posizione, si inseriscono in maniera forzata nel tessuto consolidato e pertanto in contrasto evidente con il contesto al quale appartengono. Nel caso delle anomalie derivanti da interventi di saturazione si tratta di insediamenti che hanno contraddetto il principio insediativo consolidato con un'occupazione impropria di spazi originariamente non costruiti; in alcuni casi ciò determina che la viabilità d'accesso penetri all'interno del tessuto saturandolo in maniera forzata; a volte l'edificio assume la forma del lotto che va ad occupare.
2. Sono ammessi, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole “usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione” i seguenti interventi:
 - a) ristrutturazione edilizia ad esclusione delle addizioni funzionali di cui al precedente art. 36.
3. E' consentito il trasferimento volumetrico con le modalità di cui all'art. 109 con un incremento del 35% della Superficie Utile Lorda (Sul) esistente.

Art.75 Insediamenti che non costituiscono tessuto: anomalie per difformità (m)

1. Le anomalie sono elementi che, per motivi formali, per dimensione o posizione, si inseriscono in maniera forzata nel tessuto consolidato e pertanto in contrasto evidente con il contesto al quale appartengono. Nel caso delle anomalie per difformità si tratta di insediamenti costituiti da edifici fortemente eterogenei rispetto al contesto per modalità insediativa, scala, giacitura e dimensioni, esito di trasformazione successiva.
2. Sono ammessi, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole “usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione” i seguenti interventi:
 - a) ristrutturazione edilizia;
 - b) sostituzione edilizia;
 - c) ristrutturazione urbanistica.
3. E' consentito il trasferimento volumetrico con le modalità di cui all'art. 109 con un incremento del 25% della Superficie Utile Lorda (Sul) esistente.

Art.76 Edifici specialistici (q)

1. Sono considerati edifici specialistici gli immobili ed i complessi che ospitano una o più funzioni generalmente riferite ad attrezzature e servizi di uso pubblico ma anche ad attività mono o plurifunzionali diverse dalla residenza quali centri commerciali, direzionali, ricettivi, ecc.
2. Sono ammessi, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole “usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione” i seguenti interventi:
 - a) ristrutturazione edilizia;

- b) sostituzione edilizia;
- c) addizione volumetrica nei limiti del 30% della sul esistente:
 - 1) fino a 300 mq con intervento diretto;
 - 2) oltre 300 mq previa redazione di Piano Attuativo ed atto unilaterale d'obbligo che preveda il mantenimento della destinazione d'uso esistente per almeno 10 anni;
- 3. L'addizione volumetrica per le destinazioni commerciali è consentita solo per l'articolazione Tc1 e per l'articolazione Tc2, purchè questa non superi la superficie massima prevista per le medie strutture di vendita.

Art.77 Tessuti produttivi (r)

- 1. Gli interventi ammessi sul tessuto produttivo (r) sono i seguenti:
 - a) nuova edificazione;
 - b) ristrutturazione edilizia;
 - c) sostituzione edilizia;
 - d) addizione volumetrica;
 - e) ristrutturazione urbanistica.
- 2. Per gli interventi di cui al precedente comma 1, sono prescritti i seguenti parametri:
 - a) rapporto di Copertura (Rc) massimo 40% per i sottosistemi P1, P2 e P3; 20% per il sottosistema P4;
 - b) numero massimo piani: 3;
 - c) distanza minima dai confini di proprietà e dai confini urbanistici 6,00 ml.
- 3. Gli interventi di nuova edificazione e sostituzione edilizia devono prevedere la sistemazione a verde o a parcheggio alberato della parte del lotto prospiciente la viabilità principale di accesso, per una superficie complessiva non inferiore al 10% di quella del lotto.
- 4. Il rapporto di copertura di cui al precedente comma 2 è elevato del 25% quando almeno la metà della superficie da destinare a parcheggio sia individuata all'interno dell'involucro edilizio, o sulla copertura dello stesso; la parte del lotto prospiciente la viabilità principale di accesso deve essere sistemata a verde o a parcheggio alberato, per una superficie non inferiore al 15% di quella del lotto con la messa a dimora almeno di un filare di alberature ad alto fusto.
- 5. Il rapporto di copertura è incrementato oltre i limiti di cui al comma 2, fino ad ulteriori 200 mq, per la realizzazione di asili aziendali, distribuiti in un unico piano.
- 6. Negli interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica che prevedono il cambio di destinazione d'uso a turistico ricettivo l'altezza massima è di 5 piani.
- 7. Nei piani Attuativi è prescritta la realizzazione del "cunicolo polifunzionale" di cui all'art. 144.
- 8. Per gli edifici appartenenti al Sistema della Produzione e per i quali nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" viene indicata la funzione esclusiva "R" sono ammessi gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia.
- 9. Gli interventi di nuova edificazione di cui al comma 1 del presente articolo sono subordinati alla preventiva approvazione di piano attuativo, se incidono sulle opere di urbanizzazione o se l'ambito oggetto di intervento interessa una superficie maggiore di mq 10.000.
- 10. Gli interventi che prevedono incrementi di Sul sugli edifici esistenti il cui rapporto di copertura eccede il parametro di cui al comma 2, sono ammessi se il rapporto di copertura è ricondotto a tali parametri.

CAPO III AREE DI VALORE STORICO ARTISTICO IN AMBITO URBANO

Art.78 Centro storico del capoluogo

1. Nell'area del centro storico del capoluogo, così come individuata nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione", valgono integralmente le disposizioni dell'allegato E. Le disposizioni delle presenti norme tecniche si applicano solo se espressamente richiamate in tale allegato.

Art.79 Tutele ed invarianti del territorio urbano

1. Le prescrizioni del presente articolo rappresentano le tutele ambientali e paesistiche e le invarianti strutturali valide su tutto il territorio urbano e derivate dalle prescrizioni del Piano Strutturale. Queste prevalgono sulle indicazioni riportate al Capo II del presente Titolo.
2. Per le aree di pertinenza di ville, edifici specialistici, edilizia rurale di pregio in ambito urbano valgono le disposizioni di cui all'art. 101.
3. Le aree individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" con la sigla "ve.t: area inedificabile per la presenza di terrazzamenti" e con la sigla "ve.b: area inedificabile per la presenza di bosco" non possono essere oggetto di interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia e/o ristrutturazione urbanistica.
4. Le aree individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" con la sigla "vi.st: viabilità storica" sono assoggettate alla disciplina di cui al successivo art. 104.

TITOLO IX DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

CAPO I USI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO

Art.80 Il sistema ambientale

1. La funzione caratterizzante il Sistema Ambientale è quella agricola nelle articolazioni previste al precedente art. 21.
2. Sono funzioni complementari e secondarie:
 - a) la residenza;
 - b) le attività commerciali di cui all'art. 13, limitatamente alle attività di ristorazione ed i bar, e gli esercizi di vicinato con Sul non superiore a 100 mq.;
 - c) le attività industriali e artigianali di cui all'art. 12, limitatamente ai laboratori artistici, le botteghe artigiane e le attività di artigianato di servizi personali e residenziali, con Sul non superiore a mq 250, e a quelle individuate con la sigla Ia, limitatamente agli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli;
 - d) le attività turistico ricettive limitatamente alle articolazioni individuate all'art. 15 con sigla Tr1, Tr4, Tr5 e Tr6;
 - e) le attività direzionali limitatamente alle articolazioni individuate all'art. 16 con la sigla Tu1;
 - f) i servizi e le attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 17, limitatamente alle seguenti articolazioni: Sb, Sd, Sr, Sh limitatamente alle attività dei veterinari, St.
3. Sono funzioni incompatibili con il sistema ambientale:
 - a) le attività industriali e artigianali diverse da quelle di cui al comma 2;
 - b) le attività commerciali all'ingrosso ed i depositi.
4. Gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, ad esclusione dei magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata, sono ammessi limitatamente al sottosistema V3 in conformità a quanto prescritto all'art. 93, comma 6.
5. Per gli edifici esistenti per i quali nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" viene indicata la funzione esclusiva "I", "Ia", "R", o quando viene

indicata la destinazione d'uso esclusiva, fatte salve le disposizioni di cui all'art. 31 comma 3, art. 50 commi 1 e 2 e art. 99 comma 2, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) Funzione esclusiva I: è consentito il mantenimento della funzione produttiva esistente; sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia su sedime di pertinenza, anche finalizzati alla realizzazione di un alloggio per funzioni di custodia con le caratteristiche di cui all'art. 63 comma 5.
 - b) Per gli impianti produttivi esistenti al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata, ancorchè non individuati con la sigla "Ia": oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia su sedime di pertinenza, sono ammessi quelli di addizione volumetrica :
 - 1) con intervento diretto, fino al 30% della Sul esistente e comunque non oltre 1.200 mq di Sul complessiva;
 - 2) con piano attuativo, fino al 60% della Sul esistente e comunque non oltre 1.200 mq di Sul complessiva; in tal caso almeno il 50% della Sul in addizione deve derivare da trasferimenti volumetrici con impegni e garanzie a non mutare la destinazione d'uso per almeno 30 anni.
 - c) Funzione esclusiva R: è prescritto il mantenimento della funzione e sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia su sedime di pertinenza;
 - d) Destinazione d'uso esclusiva: è consentito il mantenimento della destinazione d'uso esclusiva indicata sulla sigla di cui all'art. 2, comma 5, e sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia su sedime di pertinenza;
 - e) Per gli edifici, complessi e spazi aperti individuati nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" con il sistema insediativo della residenza R e con il relativo principio insediativo, indicati nella parte in alto a sinistra della sigla di cui all'art. 2, comma 5, si applicano le disposizioni del titolo VIII (disciplina del territorio urbanizzato).
6. Il cambio di destinazione d'uso da agricolo ad altra funzione è regolato dalle disposizioni di cui al successivo art. 97.
 7. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni dell'art. 40 della L.R. 01/05 le zone a prevalente o esclusiva funzione agricola sono individuate ai commi 8,9,10 e 11.
 8. Le parti del territorio rurale considerate zone ad esclusiva funzione agricola sono quelle ricadenti nei sottosistemi:
 - V1: riserva di naturalità
 - V2: le aree di transizione pedecollinari
 9. Le parti del territorio rurale considerate zone a prevalente funzione agricola sono quelle ricadenti nei sottosistemi:
 - V3: la pianura coltivata
 - V3.3: colture e frazionamento periurbano
 10. Le parti del territorio rurale considerate zone ad esclusiva funzione agricola di tipo speciale sono quelle ricadenti negli ambiti:
 - V3.1: la corona agricola
 - V3.2: la bonifica storica
 11. Le parti del territorio rurale considerate zone non ad esclusiva o prevalente funzione agricola sono quelle ricadenti nei sottosistemi:
 - V4: corridoi e connessioni fluviali
 - V5: capisaldi del verde inclusi:
 - Ambito V5.1: verde territoriale;
 - Ambito V5.2: verde sportivo;
 - Ambito V5.3: verde urbano della cinta muraria;
 - Ambito V5.4: bande verdi di compensazione ambientale.

CAPO II TRASFORMABILITA' DEL TERRITORIO RURALE

Art.81 Disposizioni generali

1. Il Regolamento Urbanistico disciplina gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia necessari allo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse ed integrate, in relazione all'appartenenza dei contesti agricoli ai diversi tipi e varianti di paesaggio.
2. Il Regolamento Urbanistico, ai fini di fornire regole in merito alla trasformabilità del territorio rurale ed in particolare alla realizzazione di nuovi edifici rurali, individua i seguenti Tipi e varianti di paesaggio:
 - a) Alluvioni antiche e recenti:
 - a: fondovalle stretto
 - a1: fondovalle molto stretto
 - b: fondovalle largo
 - c: pianure
 - c1: fattorie granducali della Valdichiana
 - b) Colline fluvio lacustri:
 - d: colline a struttura mista
 - c) Rilievi della struttura appenninica:
 - e: oliveto terrazzato;
 - e1: isole interne al bosco tra Ambra e Chiana;
 - e2: a corona intorno ai centri storici;
 - f: coltivi appoderati;
 - g: rilievi insulari all'interno della pianura;
 - h -Ambito delle colture e del frazionamento perturbano;
 - i - Area boschiva collinare.
3. Fatte salve le limitazioni degli articoli 59, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91 e 105, i nuovi edifici rurali (edifici rurali ad uso abitativo e annessi agricoli di cui all'art. 93, nonché gli annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici fondiari minime di cui all'art. 94) sono ammessi nelle zone a prevalente e ad esclusiva funzione agricola, ovvero nei sottosistemi V1, V2, V3, V3.3, V3.2. Nel sottosistema V3.1 sono ammessi solo gli annessi agricoli e gli annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici fondiari.
4. Fatte salve le limitazioni degli articoli 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, e 91 comma 9 gli annessi e manufatti per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole di cui all'art. 95 ed i manufatti precari, serre temporanee e serre con copertura stagionale di tipo aziendale di cui all'art. 96, sono ammessi nelle zone a prevalente e ad esclusiva funzione agricola, ovvero nei sottosistemi V1, V2, V3, V3.1, V3.2, V3.3.
5. Quando le norme del presente Capo II ammettono la costruzione di nuovi annessi rurali solo in contiguità dei complessi rurali esistenti, e quando ricorrono le condizioni di cui all'art. 91, comma 4 e 5, questi possono essere localizzati nell'ambito delle aree di pertinenza degli edifici specialistici, ville ed edifici rurali di pregio di cui all'art. 101 e dei Centri antichi ed aggregati di cui all'art. 102, nel rispetto del sistema insediativo, storico, architettonico e paesistico.

Art.82 Alluvioni antiche e recenti: fondovalle stretto (a) o molto stretto (a1)

1. Nelle aree individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" con la sigla "a - fondovalle stretto" e "a1 fondovalle molto stretto", fatte salve le limitazioni di cui agli articoli 81 e 91, valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) Non sono ammessi edifici rurali ad uso abitativo;

- b) Sono ammessi gli annessi agricoli, esclusivamente in contiguità dei complessi rurali esistenti;
 - c) Sono ammessi i manufatti precari, solo nei fondovalle stretti;
 - d) Non sono ammesse le serre temporanee e serre a copertura stagionale di tipo aziendale;
 - e) Sono ammessi gli annessi e manufatti precari per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole.
2. Per i fondovalle molto stretti nuovi edifici rurali devono localizzarsi a non meno di 50 mt. dal bordo del terrazzo fluviale.
3. Ad esclusione dei manufatti per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole, gli interventi disciplinati dal presente articolo, oltre alle prescrizioni di cui all'art. 92 sono subordinati alla sottoscrizione dei seguenti impegni:
- a) mantenimento dell'efficienza delle sistemazioni della bonifica, della viabilità campestre, dell'orientamento monodirezionale dei campi, delle piantate residue che conservano un valore strutturale di organizzazione del paesaggio agrario, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filare, a gruppi ed isolate, della vegetazione della ripa;
 - b) restauro e manutenzione della rete scolante;
 - c) limitazione della conversione a colture da legno soltanto per corpi contigui non superiori a 2 ha ed 1 ha per i fondovalle molto stretti, fatto salvo il regime idraulico del fondovalle.

Art.83 Alluvioni antiche e recenti: fondovalle largo (b)

1. Nelle aree individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" con la sigla "b. fondovalle largo", fatte salve le limitazioni di cui agli articoli 81 e 91, valgono le seguenti prescrizioni:
- a) non sono ammessi edifici rurali ad uso abitativo;
 - b) sono ammessi gli annessi agricoli, in condizioni di alto morfologico ed in franco da esondazioni;
 - c) sono ammessi i manufatti precari;
 - d) non sono ammesse le serre temporanee e serre a copertura stagionale di tipo aziendale;
 - e) sono ammessi gli annessi e manufatti precari per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole;
2. Ad esclusione dei manufatti per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole, gli interventi disciplinati dal presente articolo, oltre alle prescrizioni di cui all'art. 92 sono subordinati alla sottoscrizione dei seguenti impegni:
- a) tutela delle piantate residue che conservano un valore strutturale di organizzazione del paesaggio agrario, delle presenze vegetazionali non colturali (arboree e arbustive), del sistema scolante, dei manufatti della bonifica idraulica, dei canali pensili delle acque alte e della relativa vegetazione ripariale, della viabilità e dei manufatti antichi;
 - b) limitazione della conversione a colture da legno soltanto per corpi contigui non superiori a 2 ha.

Art.84 Alluvioni antiche e recenti: pianure (c, c1)

1. Nelle aree individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" con la sigla "c: pianure", fatte salve le limitazioni di cui agli articoli 81 e 91, valgono le seguenti prescrizioni:
- a) Sono ammessi edifici rurali ad uso abitativo;
 - b) Sono ammessi gli annessi agricoli;
 - c) Sono ammessi i manufatti precari;
 - d) Sono ammesse le serre temporanee e serre a copertura stagionale di tipo aziendale;

- e) Sono ammessi gli annessi e manufatti precari per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole.
- 2. Nelle aree individuate con la sigla “c1: fattorie Granducali della Val di Chiana” fatte salve le limitazioni di cui agli articoli 81 e 91, valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) Non sono ammessi edifici rurali ad uso abitativo;
 - b) Sono ammessi gli annessi agricoli, esclusivamente in contiguità dei complessi rurali esistenti;
 - c) Non sono ammessi i manufatti precari;
 - d) Non sono ammesse le serre temporanee e serre a copertura stagionale di tipo aziendale;
 - e) Non sono ammessi gli annessi e manufatti precari per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole;
- 3. Ad esclusione dei manufatti per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole, gli interventi disciplinati dal presente articolo, oltre alle prescrizioni di cui all'art. 92 sono subordinati alla sottoscrizione dei seguenti impegni:
 - a) mantenimento delle residue alberature e delle piantate residue che conservano un valore strutturale di organizzazione del paesaggio agrario, della rete scolante e dei fossi di scolo e della viabilità poderali;
 - b) tutela degli alberi di pregio isolati, a filari e gruppi e dei fossi di scolo lungo la via Catona, che dovranno essere mantenuti integralmente, evitando tombinamenti, compresi i dislivelli a terrazzo, le ripe erbose a monte della strada, e, limitatamente alle aree individuate con la sigla “c1: fattorie Granducali della Val di Chiana”, l'impegno di escludere ulteriori accorpamenti dei campi.

Art.85 Colline fluvio lacustri: colline a struttura mista (d)

- 1. Nelle aree individuate nelle tavole “Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione” con la sigla “d: colline a struttura mista”, fatte salve le limitazioni di cui agli articoli 81 e 91, valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) non sono ammessi edifici rurali ad uso abitativo;
 - b) sono ammessi gli annessi agricoli;
 - c) sono ammessi i manufatti precari;
 - d) sono ammesse le serre temporanee e serre a copertura stagionale di tipo aziendale;
 - e) sono ammessi gli annessi e manufatti precari per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole.
- 2. Ad esclusione dei manufatti per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole, gli interventi disciplinati dal presente articolo, oltre alle prescrizioni di cui all'art. 92 sono subordinati alla sottoscrizione dei seguenti impegni :
 - a) mantenimento della forma dei campi e degli uliveti, delle siepi alberate, delle residue piantate, dei boschetti e la tutela dei sistemi arborei lineari, dei fossi e dei canali esistenti.

Art.86 Rilievi della struttura appenninica: oliveto terrazzato (e), isole interne al bosco tra Ambra e Chiana (e1), a corona intorno ai centri storici (e2)

- 1. Nelle aree individuate nelle tavole “Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione” con le sigle “e: oliveto terrazzato”, “e1: isole interne al bosco tra Ambra e Chiana”, “e2: a corona intorno ai centri storici”, fatte salve le limitazioni di cui agli articoli 81 e 91, valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) Non sono ammessi edifici rurali ad uso abitativo;
 - b) Sono ammessi gli annessi agricoli, esclusivamente in contiguità dei complessi rurali esistenti;
 - c) Sono ammessi i manufatti precari;

- d) Non sono ammesse le serre temporanee e serre a copertura stagionale di tipo aziendale;
 - e) Sono ammessi gli annessi e manufatti precari per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole.
2. Ad esclusione dei manufatti per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole, gli interventi disciplinati dal presente articolo, oltre alle prescrizioni di cui all'art. 92 sono subordinati alla sottoscrizione dei seguenti impegni:
- a) tutela integrale della destinazione ad uliveto;
 - b) tutela dei muri a retta esistenti attraverso il recupero delle tecniche costruttive e dei materiali originari.

Art.87 Rilievi della struttura appenninica: coltivi appoderati (f)

1. Nelle aree individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" con la sigla "f: coltivi appoderati", fatte salve le limitazioni di cui agli articoli 81 e 91, valgono le seguenti prescrizioni:
- a) Sono ammessi edifici rurali ad uso abitativo;
 - b) Sono ammessi gli annessi agricoli;
 - c) Sono ammessi i manufatti precari;
 - d) Sono ammesse le serre temporanee e serre a copertura stagionale di tipo aziendale;
 - e) Sono ammessi gli annessi e manufatti precari per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole.
2. Ad esclusione dei manufatti per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole, gli interventi disciplinati dal presente articolo, oltre alle prescrizioni di cui all'art. 92 sono subordinati alla sottoscrizione dei seguenti impegni:
- a) mantenimento e tutela delle piantate residue, della vegetazione arborea dei sodi, delle recinzioni a siepi vive, delle sistemazioni a ciglioni e a terrazzi, della rete scolante fittamente articolata.

Art.88 Rilievi della struttura appenninica: rilievi insulari all'interno della pianura (g)

1. Nelle aree individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" con la sigla "g: i rilievi insulari all'interno della pianura" fatte salve le limitazioni di cui agli articoli 81 e 91, valgono le seguenti prescrizioni:
- a) Non sono ammessi edifici rurali ad uso abitativo;
 - b) Sono ammessi gli annessi agricoli;
 - c) Sono ammessi i manufatti precari;
 - d) Sono ammesse le serre temporanee e serre a copertura stagionale di tipo aziendale;
 - e) Sono ammessi gli annessi e manufatti precari per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole.
2. Ad esclusione dei manufatti per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole, gli interventi disciplinati dal presente articolo, oltre alle prescrizioni di cui all'art. 92 sono subordinati alla sottoscrizione dei seguenti impegni:
- a) tutela dei brani residui delle colture e delle sistemazioni tradizionali, dei valori architettonici degli edifici e dei complessi di antica formazione.

Art.89 Ambito delle colture e del frazionamento perturbano (h)

1. Nelle aree individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" con la sigla "h: colture e frazionamento periurbano" fatte salve le limitazioni di cui agli articoli 81 e 91, valgono le seguenti prescrizioni:
- a) Non sono ammessi edifici rurali ad uso abitativo;

- b) Sono ammessi gli annessi agricoli;
 - c) Sono ammessi i manufatti precari;
 - d) Sono ammesse le serre temporanee e serre a copertura stagionale di tipo aziendale;
 - e) Sono ammessi gli annessi e manufatti precari per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole.
2. Ad esclusione dei manufatti per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole, gli interventi disciplinati dal presente articolo, oltre alle prescrizioni di cui all'art. 92 sono subordinati alla sottoscrizione dei seguenti impegni:
- a) tutela della maglia fitta, delle colture tradizionali arboree, delle siepi e delle alberature non colturali.

Art.90 Area boschiva collinare (i)

1. Nelle aree individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" con la sigla "i: area boschiva collinare" fatte salve le limitazioni di cui agli articoli 81 e 91, valgono le seguenti prescrizioni:
- a) Non sono ammessi edifici rurali ad uso abitativo;
 - b) Sono ammessi gli annessi agricoli nelle aree non indicate come boschi ai sensi dell'art. 59;
 - c) Sono ammessi i manufatti precari;
 - d) Non sono ammesse le serre temporanee e serre a copertura stagionale di tipo aziendale;
 - e) Sono ammessi gli annessi e manufatti precari per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole.

Art.91 Tutele ed invarianti del territorio rurale

1. Le prescrizioni del presente articolo rappresentano le tutele ambientali e paesistiche e le invarianti strutturali valide su tutto il territorio rurale; queste prevalgono sulle indicazioni riportate ai precedenti articoli 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89 e 90; e sono riferite esclusivamente ai nuovi edifici rurali di cui agli articoli 93 e 94.
2. Nelle aree contraddistinte nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" con la sigla "A: aree di interesse ambientale" non sono consentiti nuovi edifici rurali.
3. Nelle aree contraddistinte nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione con la sigla "F: aree di pertinenza fluviale" valgono le disposizioni di cui al precedente art. 50.
4. Nelle aree contraddistinte nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione con la sigla "M: tutela paesistica dei centri antichi e degli aggregati" e con la sigla "U: tutela paesistica della struttura urbana" non sono consentiti nuovi edifici rurali ad eccezione degli annessi agricoli che possono essere realizzati solo per lo sviluppo di aziende agricole con strutture già esistenti alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, in contiguità con le stesse, e solo nel caso in cui ne risulti impossibile una diversa localizzazione.
5. Nelle aree contraddistinte nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione con la sigla "S: tutela paesistica degli edifici specialistici e delle ville" non sono consentiti nuovi edifici rurali ad eccezione degli annessi agricoli che possono essere realizzati solo nei casi in cui la villa o l'edificio specialistico svolga anche la funzione di fattoria e sia dimostrata l'impossibilità di realizzare gli annessi al di fuori dell'area di pertinenza.
6. L'ammissibilità dell'intervento di cui al comma 5 è condizionata all'effettuazione delle seguenti analisi e valutazioni:
- a) analisi e valutazione storico-morfologica del complesso architettonico e delle sue varie parti costruite, del giardino formale, degli spazi aperti e degli elementi progettati (pomario, orto, barco, viali alberati, ecc.) nonché degli spazi agricoli più direttamente

- connessi con la villa o con l'edificio specialistico, da estendere, quantomeno, all'unità fondiaria comprendente la villa/edificio specialistico stesso;
- b) definizione degli ambiti da tutelare, restaurare o ripristinare ed individuazione dell'area di intervento a minore impatto percettivo e con i minori effetti di alterazione rispetto al complesso architettonico;
 - c) simulazioni prospettiche;
 - d) modalità architettoniche coerenti con il complesso architettonico e con gli spazi di pertinenza.
7. Nelle aree individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" come "geotopi" non sono consentiti nuovi edifici rurali.
 8. Nelle aree individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione" come "maglia fitta" gli interventi di cui ai precedenti articoli del presente Capo II sono condizionati al rispetto delle seguenti prescrizioni estese alla superficie fondiaria minima di riferimento:
 - a) tutela integrale delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale (piante arboree e siepi), della viabilità campestre e del disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti;
 - b) limitazione delle operazioni di accorpamento dei campi a quelle che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante;
 - c) divieto di eliminare le piantate residue poste in fregio alla viabilità campestre o al bordo dei campi.
 9. Nelle aree individuate nella tavola B.17 "Vincoli (aree naturali e suolo)" del piano Strutturale come Siti di Interesse Comunitario L.R. 56/00, Aree Protette-Riserva naturale Ponte Buriano e Penna L.R. 49/1995, Aree protette A.N.P.I.L. Bosco di Sargiano L.R. 49/1995, non sono ammessi gli annessi e manufatti per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole di cui all'art. 95. La realizzazione di nuovi edifici rurali di cui agli articoli 93 e 94 è subordinata all'approvazione di piano attuativo contenente la relazione di incidenza.

Art.92 Interventi di miglioramento agricolo ambientale

1. Gli interventi connessi all'attività agricola da attuare attraverso PAPMAA e/o sistemazioni ambientali sono subordinati alla sottoscrizione di specifico impegno riguardante le seguenti azioni:
 - a) mantenere, ripristinare e migliorare gli elementi strutturanti il territorio agricolo quali il reticolo delle acque, i terrazzamenti ed i ciglionamenti, i percorsi e la viabilità esistente; le fasce di vegetazione riparia e le siepi alberate che caratterizzano il paesaggio della pianura, la trama degli scoli per il deflusso naturale delle acque di superficie, la trama dei corsi d'acqua e della viabilità storica;
 - b) favorire la messa a coltura dei campi abbandonati, il controllo sui recenti assetti colturali e la definizione del limite fisico del bosco;
 - c) utilizzare tecniche di impianto e specie arboree e arbustive coerenti con il carattere dei luoghi in particolare relativamente a filari alberati o isolati di delimitazione dei fondi agricoli e lungo i percorsi e siepi di delimitazione dei fondi agricoli;
 - d) limitare il ricorso ad interventi che producono impermeabilizzazione del suolo;
 - e) evitare la recinzione di fondi agricoli, dei prati-pascolo e delle aree boscate, salvo diverse prescrizioni dei Piani di settore o del presente Regolamento Urbanistico;
 - f) verificare preliminarmente la necessità di realizzare interventi di regimazione idraulica e/o di consolidamento dei terreni;
 - g) definire preliminarmente le modalità di smaltimento dei reflui e dell'approvvigionamento idrico per usi civili o produttivo-agricoli;

- h) prevedere il ripristino degli eventuali luoghi degradati .
2. Devono essere inoltre sottoscritti impegni in relazione all'appartenenza ai seguenti sottosistemi:
- a) V3.1, la corona agricola: devono essere salvaguardati gli elementi strutturanti il paesaggio agrario quali la trama, l'orditura e la dimensione dei campi, gli assetti colturali a ortivo, i segni d'acqua e la vegetazione di delimitazione delle colture.
- b) V3.2, la bonifica storica: devono essere salvaguardati gli elementi strutturanti il paesaggio agrario quali: il rapporto tra le linee dei canali, i percorsi, le trame dei campi e gli insediamenti rurali ed in particolare di tutti i manufatti legati alla bonifica idraulica.
- c) V.4, corridoi e connessioni fluviali: gli interventi devono essere orientati al recupero e alla tutela del paesaggio e dell'ambiente ed indirizzati al potenziamento o ripristino dell'ecosistema fluviale principalmente attraverso la rinaturalizzazione delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua, la riqualificazione idrogeologica ed il riassetto idraulico, il mantenimento, ripristino e potenziamento della vegetazione ripariale, la creazione di percorsi di servizio, naturalistici e didattici e piccole radure per le attività di tempo libero, l'incentivazione di pratiche agricole di tipo biologico e orientate al potenziamento degli assetti botanico-faunistici dell'ambito.
3. Gli interventi riferiti ad altri piani attuativi di settore e/o di interesse pubblico, dovranno documentare le seguenti prescrizioni di carattere generale in relazione all'appartenenza ai seguenti sottosistemi:
- a) V5: capisaldi del verde:
- 1) la coerenza tra il progetto ed i caratteri fisici, ambientali, storici ed insediativi e gli usi presenti nei luoghi oggetto di trasformazione;
 - 2) la verifica delle situazioni di degrado e di criticità ambientale e paesistica;
 - 3) interventi di compensazione e mitigazione degli impatti derivati da situazioni soggette a pressioni antropiche (inquinamento acustico, atmosferico, delle acque e del suolo, concentrazioni insediative, ecc.);
 - 4) il mantenimento e la tutela della continuità dei flussi ambientali degli ecosistemi territoriali.
- b) V5.1, Verde territoriale:
- 1) il mantenimento ed il recupero dei caratteri strutturanti (muri, ciglionature, opere di canalizzazione) e agricoli (impianto arboreo, filari e vegetazione isolata di segnalazione) in funzione della gestione e manutenzione del patrimonio arboreo nei parchi olivetani;
 - 2) interventi orientati al mantenimento ed al miglioramento delle attività agricole presenti, alla creazione di un sistema di fruizione per il tempo libero strutturato su percorsi esistenti ed al recupero dei manufatti e degli edifici storici degradati o non più utilizzati a fini agricoli per i parchi agricoli;
- c) V5.2, verde sportivo: per la localizzazione, la tipologia e le modalità d'intervento relativi agli impianti, nuovi o esistenti, si dovranno seguire i criteri indicati all'art. 7.
- d) V5.3, verde urbano della cinta muraria: composto da parchi, giardini di quartiere, spazi di sosta attrezzata, aree alberate, aree pavimentate, parchi e giardini storici, si dovrà fare riferimento a quanto indicato all'art. 6.
- e) V5.4, bande verdi di compensazione ambientale: gli elementi di cui alla lettera d) potranno essere organizzati anche in combinazione tra loro utilizzandoli diversamente a secondo del contesto o delle funzioni da assolvere.
4. Per i parchi olivetati sono da prevedersi interventi orientati al mantenimento ed al recupero dei caratteri strutturanti (muri, ciglionature, opere di canalizzazione) ed agricoli (impianto arboreo, filari e vegetazione isolata di segnalazione) in funzione della gestione e manutenzione del patrimonio arboreo.
5. Per i parchi agricoli sono da prevedersi interventi orientati al mantenimento ed al miglioramento delle attività agricole presenti, alla creazione di un sistema di fruizione per il tempo libero strutturato su percorsi esistenti ed al recupero dei manufatti e degli edifici storici degradati o non più utilizzati a fini agricoli.

CAPO III NORME PER LA REALIZZAZIONE DEI NUOVI EDIFICI RURALI

Art.93 Nuovi edifici rurali

1. Le indicazioni prescrittive contenute nel presente articolo costituiscono la disciplina comunale di cui al comma 4 dell'art. 3 e comma 3 dell'art. 4 del Regolamento Regionale di attuazione n. 5/R del 9/2/2007 e successive integrazioni e modifiche.
2. Le superfici fondiarie minime cui deve essere fatto riferimento per la possibilità di realizzare nuovi edifici rurali sono quelle disposte dal vigente P.T.C.P. Tutte le aree per le quali nelle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" sono individuate come zone omogenee "E" e per le quali le presenti norme escludono la nuova edificazione, possono comunque concorrere alla determinazione delle superfici minime di cui al comma 1 ai fini della progettazione del Programma Agricolo Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA).
3. La realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e di nuovi annessi agricoli, quando consentita dalle presenti norme, è soggetta alle disposizioni di legge con le precisazioni ed integrazioni di cui al presente articolo.
4. Fermo restando quando previsto all'art. 91, comma 9, per la realizzazione di nuovi edifici rurali ad esclusione delle serre aventi consistenza complessiva superiore a 1000 mq. di Superficie Utile Lorda, il Programma Agricolo Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA) ha valore di piano attuativo.
5. Per le nuove costruzioni ad uso abitativo la Superficie Utile Lorda massima ammissibile di ogni unità abitativa è stabilita in 150 mq.
6. Gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli di cui all'art. 80, comma 4, sono ammessi, previo Piano Attuativo, alle seguenti condizioni:
 - a) siano localizzati in ambiti in cui sia consentita la realizzazione di nuovi annessi agricoli;
 - b) siano destinati prevalentemente alla trasformazione del prodotto agricolo locale;
 - c) che la Superficie Utile Lorda sia contenuta entro un massimo di mq. 1.200, di cui almeno il 50% proveniente da trasferimenti volumetrici nell'ambito del territorio rurale di cui al presente Titolo X;
 - d) siano assunti impegni e adeguate garanzie a non mutare la destinazione d'uso per almeno trenta anni e a demolire i volumi dei fabbricati oggetto di trasferimento volumetrico di cui alla precedente lettera c).
7. Nella realizzazione dei nuovi edifici rurali, ad eccezione di quelli specialistici quali frantoi, cantine, ecc, e degli impianti produttivi di cui al precedente comma 6, devono preferibilmente essere impiegati materiali e finiture coerenti con le peculiarità e le tipicità dell'edilizia tradizionale e consolidata; deve essere posta attenzione al recupero dei materiali locali e delle soluzioni costruttive tradizionali, in particolare quelle tipiche del luogo, evitando l'impiego esteso o pervasivo di materiali e tecniche di uso recente o non tipiche del luogo; per garantire soluzioni costruttive e morfologiche affini ed omogenee al panorama edilizio è necessario confrontarsi con i caratteri del contesto edilizio in cui la nuova costruzione si colloca, individuandone quelle tipicità costruttive e morfologiche che storicamente hanno caratterizzato quel contesto, analizzando i seguenti aspetti:
 - a) il tipo edilizio;
 - b) la morfologia in rapporto alle caratteristiche stereometriche e volumetriche principali, gli assetti distributivi generali;
 - c) gli elementi strutturali prevalenti sia delle strutture verticali che degli orizzontamenti;
 - d) il tipo di copertura, manto, tipo di gronda, pluviali;
 - e) caratteri dell'involucro: muratura facciavista, intonaco; presenza di scale esterne, logge, ecc.;

- f) disposizione e forma delle aperture; tipo di infissi;
 - g) caratteri dell'intorno e sistemazioni esterne: pavimentazioni, sistemazioni a verde.
8. Nella realizzazione degli edifici di cui al presente articolo è inoltre prescritto:
- a) la nuova costruzione deve essere di forma compatta;
 - b) negli annessi agricoli non sono ammessi portici, balconi ed i terrazzi in aggetto ad esclusione dei frantoi, delle cantine vinicole e similari;
 - c) nelle abitazioni rurali non sono ammessi balconi e pensiline mentre portici e tettoie sono ammessi nei limiti di cui al precedente art. 24 comma 2 lettera f);
 - d) le nuove abitazioni devono avere un'altezza massima di due piani;
 - e) gli annessi agricoli non possono avere una altezza superiore a due piani ad eccezione dei manufatti specialistici quali frantoi, cantine vinicole, tinai, ecc.;
 - f) è vietata la realizzazione di autorimesse interrato; è ammessa la realizzazione di un livello interrato, con solo accesso interno, ed esclusivamente nell'ambito della superficie coperta dell'edificio;
 - g) è consentito un collegamento verticale esterno con il livello interrato per usi specialistici per l'installazione di impianti meccanici (montacarichi, nastri trasportatori) utili alla movimentazione dei prodotti agricoli;
 - h) in situazioni di pronunciata acclività è prescritta l'adozione di piani terra seminterrati per limitare operazioni di sbancamento e riporto di terra e deve essere limitato il ricorso ad operazioni estese di livellamento dei piani;
 - i) deve essere verificata la disponibilità di risorse adeguate in termini di approvvigionamento idrico e smaltimento reflui, verificando le modalità di smaltimento ed eventualmente attuati dispositivi di potenziamento delle infrastrutture esistenti;
9. Inoltre nella scelta della localizzazione devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- a) siano posti prioritariamente e quando possibile lungo la viabilità locale esistente o comunque in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili;
 - b) siano posti nelle vicinanze di nuclei ed edifici esistenti ad eccezione degli edifici specialistici quali frantoi, cantine vinicole e similari.
 - c) devono essere salvaguardati l'intorno e l'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico e/o architettonico;
 - d) devono essere evitate localizzazioni che richiedano significativi movimenti di terra.

Art.94 Annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici fondiari minime

1. La realizzazione di nuovi annessi agricoli non è soggetta al rispetto delle superfici fondiari minime di cui al comma 2 del precedente art. 93 purchè il relativo coefficiente sia comunque non inferiore a 0,7, nel caso di imprenditori agricoli la cui impresa risulta in attività ed iscritta alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura (CCIAA) 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) allevamento di fauna selvatica;
 - d) cinotecnica;
 - e) acquacoltura;
 - f) allevamenti zootecnici minori.
2. La realizzazione di nuovi annessi agricoli per le fattispecie di cui al comma 1 deve essere esplicitamente prevista dal Capo II "Trasformabilità del territorio rurale" e

deve, in tal caso, conformarsi alle disposizioni di cui all'art.5 del Regolamento Regionale di attuazione n. 5/R del 9/2/2007 e successive modifiche e integrazioni ed essere commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative relative alle attività di cui al precedente comma 1. Inoltre deve uniformarsi a quanto stabilito dai commi 7, 8 e 9 del precedente art. 93. La commisurazione delle dimensioni degli annessi rispetto all'attività dell'azienda è redatta con riferimento ai contenuti del Programma Agricolo Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA).

3. Per gli annessi agricoli aventi consistenza complessiva superiore a 1.000 mq. di Superficie Utile Lorda la loro realizzazione è subordinata a piano attuativo.
4. Per superfici fondiari inferiori al coefficiente 0,7, sono ammessi gli annessi agricoli eccedenti le capacità produttive aziendali, come disciplinato al successivo art. 95.

Art.95 Annessi e manufatti per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole

1. Gli annessi agricoli destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli sono gli annessi e manufatti per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole.
2. L'installazione di tali manufatti è consentita a condizione che tale intervento non modifichi la morfologia dei luoghi.
3. Gli annessi di cui al presente articolo possono essere realizzati, previa adeguata garanzia per la rimozione del manufatto una volta cessata l'attività o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo, intendendo per tale la superficie complessiva delle aree in disponibilità ad un unico soggetto:
 - a) dalle aziende agricole che non possiedono le superfici fondiari minime per la costruzione di annessi agricoli per una Superficie utile lorda pari a 36 mq.;
 - b) da soggetti privati diversi dalle aziende agricole la Superficie utile lorda ammessa, in relazione alla superficie fondiaria disponibile è:
 - 1) inferiore a 1000 mq. di Sf: 6 mq.
 - 2) tra 1.000 e 2.000 mq. di Sf: 9 mq.
 - 3) tra 2.001 e 5.000 mq. di Sf: 18 mq.
 - 4) tra 5.001 e 10.000 mq. di Sf: 24 mq.
 - 5) oltre 10.000 mq. di Sf: 28 mq.
4. I nuovi annessi devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a) essere costituiti da un unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con copertura a capanna e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione; altezza misurata in gronda non superiore a ml. 2,20 elevata a ml. 2,50 per i box cavalli; privo di portici, tettoie, pensiline e con aggetto di gronda non superiore a 30 cm.;
 - b) essere realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero e delle lamiere incongrue;
 - c) non comportare opere di fondazione, escluse solo quelle di ancoraggio;
 - d) non possedere dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo.
5. Gli annessi di cui al presente articolo sono consentiti solo ed esclusivamente sui fondi sprovvisti di annessi agricoli o provvisti in misura minore di quella individuata al comma 3, alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico.
6. I limiti di cui al comma 3 non operano per la realizzazione di maneggi privati e di tipo professionale, incluse le aree contraddistinte con la sigla Pg campi di prova Giostra del Saracino, e di pensioni per la permanenza saltuaria di cani, gatti ed altri animali da affezione. L'intervento, la cui Sul massima è fissata in mq 200, è consentito previa redazione di Piano Attuativo, ad eccezione delle aree Pg, ove è consentito con

intervento diretto; all'interno delle aree Pg è consentita inoltre la realizzazione di un locale deposito (selleria e spogliatoio) per una Sul massima di 50 mq.

7. Le strutture di cui al comma 6 devono avere le seguenti caratteristiche:
 - a) essere realizzate ad un solo livello, di forma semplice e regolare, con copertura a capanna e linea di colmo posta parallelamente al lato più lungo della costruzione; altezza massima in gronda ml. 2,20, elevata a ml. 2,50 per i box cavalli; per i maneggi e per le aree Pg è inoltre ammessa una pensilina o tettoia di protezione lungo il lato più lungo del fabbricato, per una profondità massima di ml 2,50. Gli aggetti di gronda sono contenuti in cm 30;
 - b) essere realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero e delle lamiere incongrue;
 - c) non comportare opere di fondazione, escluse solo quelle di ancoraggio;
 - d) non possedere dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo; sono ammessi i servizi igienici.
8. Nelle aree contraddistinte con la sigla Tr6 - pesca sportiva, è consentito lo svolgimento di attività di pesca sportiva ed amatoriale. In tali contesti sono realizzabili manufatti di superficie non superiore a 100 mq di Sul e altezza massima in gronda pari a 2,40 mt. costituiti da strutture leggere in legno allo scopo di ospitare anche attività ricettive a supporto di quella principale sportiva. Deve essere redatta opportuna convenzione con la quale disciplinare la gestione degli spazi scoperti e la rimozione delle strutture al termine dell'attività.

Art.96 Manufatti precari, serre temporanee e serre con copertura stagionale di tipo aziendale

1. I manufatti precari per lo svolgimento delle attività delle aziende agricole, devono avere Sul massima di mq. 50, e le caratteristiche di cui al comma 4 del precedente art. 95. Tipologie diverse sono ammesse esclusivamente per comprovate esigenze produttive.
2. Le serre temporanee e le serre con copertura stagionale per lo svolgimento dell'attività delle aziende agricole sono realizzate con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorate a terra, con Sul massima di mq 300.
3. L'installazione delle serre di cui al comma 2 è consentita a condizione che:
 - a) il materiale utilizzato consenta il passaggio della luce;
 - b) l'altezza massima non sia superiore a 4 metri in gronda e a 7 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;
 - c) le distanze minime non siano inferiori a:
 - 1) 5 mt dalle abitazioni esistenti sul fondo;
 - 2) 10 mt da tutte le altre abitazioni, ovvero 5 mt se la serra è priva di aperture nel lato prospiciente l'abitazione;
 - 3) 3 mt dai confini di proprietà se l'altezza al culmine è superiore a mt 5, mt 1,5 dai confini di proprietà negli altri casi;
 - 4) dalle strade, nella misura di cui all'art. 31 delle presenti norme.
4. All'installazione di serre con requisiti diversi da quelli indicati al presente articolo si applicano le disposizioni previste per gli annessi agricoli di cui all'art. 93.

CAPO IV INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN AMBITO EXTRAURBANO

Art.97 Mutamento della destinazione d'uso agricola

1. Il mutamento della destinazione d'uso agricola è consentito per edifici che fanno parte di aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle previste al comma 2 dell'art. 93 delle presenti norme e solo se riferito a edifici e/o manufatti non più utilizzati per le attività produttive delle aziende agricole. Gli annessi agricoli costruiti ai sensi della legge L.R. 01/05 non possono mutare la destinazione d'uso.
2. Per gli immobili diversi dalle abitazioni rurali aventi Sul inferiore a mq 80 e per gli edifici ed i manufatti incognui, non è consentito il cambio di destinazione d'uso.
3. Gli interventi che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali sono consentiti previa sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale, ai sensi di legge e previa presentazione della documentazione di cui al Regolamento Regionale di attuazione n. 5/R del 9/2/2007 e successive modifiche e integrazioni.
4. Gli interventi di sistemazione ambientale connessi al cambio di destinazione d'uso devono garantire: un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e valorizzazione delle risorse ambientali esistenti; il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e di arredo esistenti, il ripristino dei caratteri di ruralità e la conservazione e tutela degli assetti agrari tradizionali attraverso i seguenti interventi:
 - a) realizzazione di formazioni lineari mediante l'uso di specie vegetali autoctone per il ricongiungimento e rinfoltimento dei corridoi biotici e con valenza paesistica;
 - b) restauro delle formazioni lineari esistenti (viali di accesso alle ville e poderi, siepi e formazioni arboree lineari di confine, frangivento, formazioni di ripa e di golena, alberature lungo la viabilità campestre);
 - c) restauro delle opere di regimazione idraulica superficiale tradizionale (rete scolante, terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali);
 - d) riabilitazione della viabilità campestre;
 - e) sostituzione o rimozione di elementi arborei non autoctoni o consolidati.
5. Il cambiamento di destinazione d'uso effettuato nell'ambito degli interventi di cui al presente articolo è ammesso solo nel caso in cui l'area di intervento sia dotata o venga contestualmente dotata delle infrastrutture e dei servizi necessari per il nuovo uso previsto.

Art.98 Interventi sul patrimonio edilizio esistente delle aziende agricole

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, se non diversamente specificato nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" o nelle schede normative di cui agli artt. 101 e 102, sono consentiti, fermo restando il mantenimento della destinazione agricola, i seguenti interventi:
 - a) ristrutturazione edilizia;
 - b) trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10% della Sul degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 200 mq;
 - c) sostituzione edilizia;
 - d) addizione funzionale di cui all'art. 36, comma 2 e 4 per ogni abitazione rurale;
 - e) addizione funzionale fino a 100 mq. di Sul per gli annessi esistenti e comunque non superiore al 10% della Sul esistente.
2. Gli interventi di cui alle lettere b), d) ed e) del comma 1 sono consentiti solo agli Imprenditori Agricoli.

3. I trasferimenti di volumetrie e le addizioni oltre i limiti quantitativi di cui alle lettere b), d) ed e) del precedente comma 1 sono consentiti previa approvazione di PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale).
4. Negli interventi sugli edifici e/o sugli spazi aperti sono rispettate le seguenti prescrizioni:
 - a) è consentita la realizzazione o ampliamento di un livello interrato, con solo accesso interno, ed esclusivamente nell'ambito della superficie coperta dell'edificio;
 - b) è consentito un collegamento verticale esterno con il livello interrato per usi specialistici per l'installazione di impianti meccanici (montacarichi, nastri trasportatori, ecc.) utili alla movimentazione dei prodotti agricoli;
 - c) è vietata la realizzazione di autorimesse interrate o seminterrate salvo quanto previsto alla lettera d);
 - d) e' ammessa la realizzazione di posti auto, entro i limiti e con le caratteristiche di cui all'art. 24, comma 2, lett. j), alle seguenti condizioni:
 - 1) localizzato al piano terra, anche in adiacenza o nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sono pertinenza;
 - 2) costituito da un unico vano, senza collegamenti diretti con gli altri locali dell'abitazione; le tamponature perimetrali, il manto di copertura, e gli infissi devono essere coerenti con i caratteri del luogo; può altresì essere realizzato con tettoia, con pilastri in muratura o legno, copertura a capanna con struttura in legno e manto in laterizio;
 - 3) forma regolare e compatta, di norma rettangolare, è esclusa la copertura a padiglione, linea di colmo parallela al lato più lungo;
 - 4) è ammessa la localizzazione nel sottosuolo solo in presenza di situazioni morfologiche che ne consentano la realizzazione senza che sia alterato l'andamento del profilo del terreno, ammettendo a vista il solo fronte a valle e con il mantenimento della sistemazione superficiale esistente; non sono ammesse rampe;
 - 5) tale manufatto è sottoposto a vincolo di destinazione d'uso quale pertinenza dell'unità immobiliare principale e non può essere ceduto separatamente da essa.
 - e) sono ammessi i manufatti di cui all'art. 24 comma 2, lettera l);
 - f) negli edifici ad uso abitativo non è consentita la realizzazione di nuove tettoie se non destinate ai posti auto di cui alla lettera d), quando separate dal corpo di fabbrica principale;
 - g) i portici, le logge e le pensiline di cui alla lettera f) del comma 2 dell'art. 24 sono ammesse solo a servizio dell'edificio ad uso abitativo;
 - h) le recinzioni, quando eccedenti la delimitazione della pertinenza degli immobili devono essere localizzate in corrispondenza di elementi di divisione esistenti quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante e comunque in posizione tale da non alterare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante; per le recinzioni metalliche valgono le disposizioni di cui all'art. 54;
 - i) è ammessa la realizzazione di una piscina scoperta di superficie non superiore a 100 mq. elevabile a 150 mq. per le attività agrituristiche, in ragione di non più di un impianto per ciascun edificio o nucleo edilizio realizzato con un intervento unitario; la piscina deve essere progettata nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente, e ubicata nelle immediate vicinanze dell'edificio di cui è pertinenza, senza ricorrere a consistenti rimodellamenti del suolo; deve essere inoltre fornita un'adeguata documentazione che dimostri origine, quantità e qualità della risorsa idrica impiegata;
 - j) negli spazi aperti sono ammessi interventi di riassetto generale dell'area, pur nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente; il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde devono corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale;

- k) nelle pavimentazioni di nuova realizzazione sono impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto rurale come pietra e cotto; le superfici impermeabilizzate non possono superare il 70% della superficie coperta dagli edifici;
- l) per resedi ed aree di pertinenza dell'edificato, sono consentite recinzioni in muratura se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti, oppure se le recinzioni in muratura costituiscono già il tipo prevalente in un dato contesto; per gli ingressi è vietato l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti, per dimensioni e tipologia, il loro ruolo e funzione; per tutte le eventuali opere murarie devono essere utilizzati materiali e tecniche tipiche locali; non sono consentite recinzioni o partizioni all'interno di un'area di pertinenza in origine unitaria.

Art.99 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola e sugli immobili aventi destinazione d'uso agricola condotti da soggetti diversi dalle aziende agricole.

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola ivi compresi gli immobili aventi destinazione d'uso agricola condotti da soggetti diversi dall'azienda agricola, se non diversamente specificato nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" o nelle schede normative di cui agli artt. 101 e 102 sono consentiti, oltre agli interventi cui all'art. 33 comma 1, i seguenti interventi:
 - a) restauro e risanamento conservativo
 - b) ristrutturazione edilizia;
 - c) sostituzione edilizia su sedime di pertinenza, salvo quanto previsto dal comma 3 dell'art. 31 e dall'art. 50 comma 1 e 2;
2. L'intervento di sostituzione edilizia di cui al comma 1 lettera c) si realizza mediante permesso a costruire. Negli altri casi l'intervento di sostituzione edilizia potrà essere realizzato fuori dal sedime di pertinenza previa redazione di Piano Urbanistico Attuativo.
3. Per gli edifici ed i manufatti incongrui, sono consentiti solo gli interventi di cui all'art. 99 bis.
4. Per gli immobili aventi Superficie Utile Lorda inferiore a mq 80, anche se formati da due o più corpi separati, purchè contigui, costituiti solo da superfici accessorie quali depositi, annessi, cantine, magazzini ecc, sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia di edifici posti ad una distanza non superiore a 10 metri l'uno dall'altro. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso, anche se non accompagnato da opere edilizie. E' ammessa l'integrale demolizione senza ricostruzione in sito, previa sottoscrizione di specifico atto d'obbligo unilaterale con il quale l'avente titolo s'impegna alla non ricostruzione futura, anche se diversamente previsto dalle presenti norme; tale intervento potrà prevedere il recupero della Superficie Utile Lorda originaria mediante trasferimento di volumetria, nella misura del 100% da effettuarsi nelle Potenziali Aree di Trasformazione.
5. Per gli immobili aventi SUL compresa tra 80 e 500 mq., anche se formati da due o più corpi separati, purchè contigui, costituiti solo da superfici accessorie, quali depositi, annessi, cantine, magazzini ecc, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia di edifici posti ad una distanza non superiore a 10 metri l'uno dall'altro; quando è ammesso il mutamento della loro destinazione d'uso tali interventi sono consentiti previa la riduzione del 50% della Superficie Utile Lorda esistente e solo ed esclusivamente se ricompresi all'interno del contesto di riferimento. E' inoltre ammessa l'integrale demolizione senza ricostruzione in sito, previa sottoscrizione di specifico atto d'obbligo unilaterale con il quale l'avente titolo s'impegna alla non ricostruzione futura, anche se diversamente previsto dalle presenti norme; tale intervento potrà prevedere il recupero della Superficie Utile Lorda originaria mediante

trasferimento di volumetria, nella misura massima del 100%, da effettuarsi nelle Potenziali Aree di Trasformazione.

6. Negli interventi sugli edifici o sugli spazi aperti di cui ai commi precedenti si devono rispettare le prescrizioni di cui al comma 4 del precedente art. 98.
7. Nelle aree per servizi e attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 17, classificate come zona F di cui al D.M. 1444/68, ferma restando la destinazione d'uso, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia. Sono ammessi anche gli interventi di sostituzione edilizia e di ampliamento del complesso edilizio esistente fino al 30% della Sul, previa stipula di convenzione o di atto obbligo, con l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso, e le modalità di gestione degli spazi adiacenti, per almeno 20 anni.

Art. 99 bis Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola, e sugli immobili aventi destinazione d'uso agricola condotti da soggetti diversi dalle aziende agricole, definiti quali edifici e manufatti incongrui.

1. Per gli edifici e manufatti incongrui, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti anche gli interventi di totale demolizione, con e senza ricostruzione.
2. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione, se finalizzati al riconoscimento del credito edilizio, sono ammessi previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con il quale l'interessato si impegna alla non ricostruzione futura, anche se diversamente previsto dalle presenti norme. Tali interventi prevedono il recupero del 70% della Sul esistente, da effettuarsi esclusivamente mediante trasferimento di volumetria nelle Potenziali Aree di Trasformazione
3. Gli interventi di demolizione finalizzati alla ricostruzione sono subordinati alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con l'impegno a non mutarne la destinazione d'uso; in caso di mancato rispetto degli impegni, si applicano le disposizioni previste per le opere eseguite in assenza del permesso di costruire.
4. Gli interventi di demolizione finalizzati alla ricostruzione sono ammessi alle condizioni dei commi 5, 6 e 7, fermo restando che i nuovi manufatti devono essere collocati a distanza non superiore a 10 mt da quelli da demolire, fatto salvo quanto previsto all'art. 31, comma 3 e all'art. 50, comma 1 e 2.
5. Per le tettoie, ovvero gli edifici e manufatti incongrui che presentino più di un lato privo di tamponature o chiusure esterne, ove la mancanza di tamponature o chiusure supera il 50% del perimetro, è prescritto che la nuova tettoia abbia le seguenti caratteristiche:
 - a) un solo piano fuori terra, privo di locali interrati o seminterrati, con altezza massima in gronda non superiore a quella esistente, e comunque non oltre mt. 3.50;
 - b) forma regolare e compatta, di norma rettangolare, con struttura puntiforme non tamponata, nemmeno parzialmente, priva di qualunque elemento in aggiunta, salvo l'aggetto di gronda contenuto in cm 50;
 - c) copertura a capanna, con pendenza massima del 30%, con linea di colmo parallela al lato più lungo, con orditura della copertura in legno;
 - d) il divieto dell'assemblaggio di materiali di recupero.
6. Per gli altri edifici e manufatti incongrui aventi Sul non superiore a mq 40, è prescritto il rispetto delle disposizioni di cui all'art. 95, comma 4;
7. Negli altri casi è prescritto:
 - a) un solo piano fuori terra, privo di locali interrati o seminterrati, con altezza massima in gronda non superiore a quella esistente, e comunque non oltre mt. 2.50;
 - b) forma regolare e compatta, di forma rettangolare, priva di qualunque elemento in aggiunta, salvo l'aggetto di gronda contenuto in cm 50;
 - c) copertura a capanna, con pendenza massima del 30%, con linea di colmo parallela al lato più lungo, con orditura della copertura in legno;

- d) un solo vano, privo delle dotazioni impiantistiche che ne possano consentire l'utilizzo abitativo, ancorchè saltuario;
- e) il divieto dell'assemblaggio di materiali di recupero;
- f) E' ammesso il recupero del 60% della Sul, e comunque di 40 mq, se la Sul esistente non è superiore a mq 100. E' ammesso il recupero del 50% della Sul, e comunque di 60 mq, se la Sul esistente è superiore a mq 100. Il 50% delle superfici non ricostruite possono essere oggetto dei trasferimenti volumetrici nelle Potenziali Aree di Trasformazione.

Art.100 Interventi relativi al riutilizzo dei grandi manufatti

1. Nel territorio rurale gli interventi relativi al recupero in loco dei grandi manufatti di dimensioni superiori a mq. 500 di Superficie Utile Lorda anche se costituiti da due o più corpi separati, purchè contigui e se diversi da quelli definiti come edifici e/o manufatti incongrui, sono consentiti se questi risultano inseriti in contesti di riferimento così come definiti dal comma 3 dell'art. 2 bis dove siano già presenti edifici e strutture ad uso residenziale o ricettivo; in tal caso sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia con le prescrizioni di cui ai comma successivi.
2. All'interno degli ambiti di pertinenza degli edifici specialistici e delle ville e dell'edilizia rurale di pregio gli interventi di cui al comma 1 si attuano se l'intervento è esplicitamente previsto dalle schede normative, alle condizioni in esse riportate. Interventi più significativi potranno essere assentiti con piano di recupero secondo quanto previsto dall'art. 102 bis.
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia o sostituzione edilizia devono prevedere la riduzione del 50% della Sul esistente.
4. Per il recupero ai fini residenziali, il numero delle nuove unità immobiliari non deve essere superiore, con approssimazione all'unità superiore, al:
 - a) 40% degli edifici residenziali presenti nel contesto di riferimento se gli stessi non sono superiori a 10;
 - b) 30% degli edifici residenziali presenti nel contesto di riferimento se gli stessi sono superiori a 10.
5. Per gli edifici che risultano esterni al contesto di riferimento, non è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso la residenza.
6. Negli interventi di cui al comma 1, ad eccezione degli edifici specialistici, sono impiegati materiali e finiture coerenti con le peculiarità e le tipicità dell'edilizia tradizionale e consolidata e devono essere evitate le tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni di tipo urbano residenziale; deve essere posta attenzione al recupero dei materiali locali e delle soluzioni costruttive tradizionali, in particolare quelle tipiche del luogo, evitando al contempo l'impiego esteso o pervasivo di materiali e tecniche di uso recente o non tipiche del luogo; per garantire soluzioni costruttive e morfologiche affini ed omogenee al panorama edilizio è necessario confrontarsi con i caratteri del contesto edilizio in cui la nuova costruzione si colloca individuandone quelle tipicità costruttive e morfologiche che storicamente hanno caratterizzato quel contesto, analizzando i seguenti aspetti:
 - a) il tipo edilizio;
 - b) la morfologia in rapporto alle caratteristiche stereometriche e volumetriche principali, gli assetti distributivi generali;
 - c) gli elementi strutturali prevalenti sia delle strutture verticali che degli orizzontamenti;
 - d) il tipo di copertura, manto, tipo di gronda, pluviali;
 - e) caratteri dell'involucro: muratura facciavista, intonaco; presenza di scale esterne, logge, ecc.;
 - f) disposizione e forma delle aperture; tipo di infissi;
 - g) caratteri dell'intorno e sistemazioni esterne: pavimentazioni, sistemazioni a verde.

7. Devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- a) in relazione al tipo e variante di paesaggio di riferimento devono essere sottoscritti gli impegni di cui all' ultimo comma degli articoli da 82 a 89;
 - b) le nuove costruzioni devono essere di forma compatta;
 - c) non sono ammessi balconi, terrazze in aggetto e pensiline;
 - d) i nuovi edifici devono avere una altezza di due piani ad eccezione di quelli accessori che potranno anche essere realizzati ad un piano;
 - e) è vietata la realizzazione di autorimesse interrato, salvo quanto previsto alla successiva lettera f); è ammessa la realizzazione di un livello interrato, con solo accesso interno, ed esclusivamente nell'ambito della superficie coperta degli edifici;
 - f) è ammessa la realizzazione di posti auto, entro i limiti e con le caratteristiche di cui all'art. 24, comma 2, lett. j), alle seguenti condizioni:
 - 1) localizzato al piano terra, anche in adiacenza o nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sono pertinenza;
 - 2) costituito da un unico vano, senza collegamenti diretti con gli altri locali dell'abitazione; le tamponature perimetrali, il manto di copertura, e gli infissi devono essere coerenti con i caratteri del luogo; può altresì essere realizzato con tettoia, con pilastri in muratura o legno, copertura a capanna con struttura in legno e manto in laterizio;
 - 3) forma regolare e compatta, di norma rettangolare, è esclusa la copertura a padiglione, linea di colmo parallela al lato più lungo;
 - 4) è ammessa la localizzazione nel sottosuolo solo in presenza di situazioni morfologiche che ne consentano la realizzazione senza che sia alterato l'andamento del profilo del terreno, ammettendo a vista il solo fronte a valle e con il mantenimento della sistemazione superficiale esistente; non sono ammesse rampe;
 - 5) tale manufatto è sottoposto a vincolo di destinazione d'uso quale pertinenza dell'unità immobiliare principale e non può essere ceduto separatamente da essa;
 - g) non è consentita la realizzazione di nuove tettoie quando separate dal corpo di fabbrica principale se non destinate ai posti auto di cui alla lettera f);
 - h) le recinzioni, quando eccedenti la delimitazione della pertinenza degli immobili devono essere localizzate in corrispondenza di elementi di divisione esistenti quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante e comunque in posizione tale da non alterare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante; per le recinzioni metalliche valgono le disposizioni di cui all'art. 54;
 - i) è ammessa la realizzazione di una piscina scoperta di superficie non superiore a 100 mq.; la piscina deve essere progettata nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente, e ubicata nelle immediate vicinanze dell'edificio di cui è pertinenza, senza ricorrere a consistenti rimodellamenti del suolo; deve essere inoltre fornita un'adeguata documentazione che dimostri origine, quantità e qualità della risorsa idrica impiegata;
 - j) negli spazi aperti sono ammessi interventi di riassetto generale dell'area, pur nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente; il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde devono corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale;
 - k) nelle pavimentazioni di nuova realizzazione devono essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto rurale come pietra e cotto; le superfici impermeabilizzate non possono superare il 70% della superficie coperta dagli edifici;
 - l) per resedi ed aree di pertinenza dell'edificato, sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti, oppure se le recinzioni in muratura costituiscano già il tipo prevalente in un dato contesto; per gli ingressi è vietato l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti, per dimensioni e tipologia, il loro ruolo e funzione; per tutte le eventuali opere murarie devono essere utilizzati materiali e tecniche

- tipiche locali; non sono consentite recinzioni o partizioni all'interno di un'area di pertinenza in origine unitaria;
- m) in situazioni di pronunciata acclività è prescritta l'adozione di piani terra seminterrati per limitare operazioni di sbancamento e riporto di terra e deve essere limitato il ricorso ad operazioni estese di livellamento dei piani;
- n) deve essere verificata la disponibilità di risorse adeguate in termini di approvvigionamento idrico e smaltimento reflui, verificando le modalità di smaltimento ed eventualmente attuati dispositivi di potenziamento delle infrastrutture esistenti;
8. Gli interventi di cui al presente articolo sono attuati attraverso piano attuativo o, nei casi previsti dagli articoli 43 e 45 della L.R. 01/05 attraverso il Programma Agricolo Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA) avente valenza di piano attuativo. Nell'ambito del piano attuativo è consentito il recupero del 70% delle Superfici Utili Lorde demolite e non ricostruite in attuazione dei disposti di cui al precedente comma 3, da utilizzarsi per gli interventi di trasferimento volumetrico nelle Potenziali Aree di Trasformazione individuate ai sensi dell'art. 109. Fino all'approvazione del piano attuativo sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli di risanamento conservativo e restauro e ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso, ancorché attuato senza opere.
9. Le quantità di cui al comma 8, se riferite a manufatti ad uso agricolo, sono condizionate alla verifica della disponibilità per ogni singola U.T.O.E. in relazione ai valori massimi ammissibili dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico quinquennale riportati nella tabella di cui al comma 2 dell'art. 150.
10. Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia previsti nell'ambito del Piano Attuativo negli edifici esistenti non coinvolti da operazioni di sostituzione edilizia devono essere contestuali a quelli di riconversione.
11. Gli interventi di sostituzione edilizia che prevedano una diversa articolazione e/o collocazione dei volumi devono attuarsi esclusivamente all'interno dell'ambito di pertinenza degli edifici o del complesso rurale e senza comportare ulteriore impegno di suolo né determinare interventi sostanziali sulle opere di urbanizzazione.
12. Il cambio di destinazione d'uso effettuato nell'ambito degli interventi di cui al presente articolo è comunque attuabile solo nel caso in cui l'area di intervento sia dotata o venga contestualmente dotata delle infrastrutture e dei servizi necessari per il nuovo uso previsto.
13. Nel caso di mutamento di destinazione d'uso in residenza, non possono realizzarsi unità immobiliari con Sul inferiore a 65 mq.

CAPO V *AREE DI VALORE STORICO ARTISTICO IN AMBITO EXTRAURBANO*

Art.101 Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio

1. Nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sono individuati (sigla Sn) i perimetri delle aree di pertinenza degli edifici specialistici, ville ed edifici rurali di pregio; gli interventi ammessi sono indicati nelle Schede normative di cui all'allegato A. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dai commi 1 e 2 dell'art. 80. Interventi più significativi possono essere assentiti con piano di recupero secondo quanto previsto dall'art. 102 bis.
2. Negli interventi sugli edifici o sugli spazi aperti compresi all'interno delle aree di pertinenza degli edifici specialistici, ville ed edifici rurali di pregio devono essere rispettare le seguenti prescrizioni:
 - a) nuove aperture o modifiche di quelle esistenti, quando ammesse sono realizzate con forme e dimensioni analoghe a quelle degli edifici preesistenti e proporzioni conformi a quelle dell'edilizia circostante (di norma rettangolari con asse maggiore verticale); non deve

- essere alterato sostanzialmente l'impaginato presente (sia esso regolare o irregolare) e deve essere garantito il mantenimento di adeguati maschi murari; le nuove aperture non devono comunque interessare parti staticamente rilevanti delle murature (cantonali, incroci a T, ecc.);
- b) le griglie in laterizi, solitamente presenti nelle aperture dei fienili devono essere mantenute; è consentito il tamponamento parziale o totale all'interno, purché ciò non renda necessaria la realizzazione di nuove aperture indispensabili al rispetto degli standard igienico sanitari;
 - c) le grandi aperture dei fienili, delle carraie e delle parate non possono essere chiuse; è ammessa l'introduzione di un serramento vetrato allineato al filo interno della muratura;
 - d) non può essere modificato l'aggetto di gronda dei tetti; i manti di copertura devono essere realizzati con elementi in laterizio; le travi principali di copertura devono essere comprese all'interno dell'edificio, senza oltrepassare la muratura perimetrale; è ammessa la realizzazione di una gronda con sporgenza fino a cm 40, per gli edifici che ne sono privi;
 - e) non sono ammessi, i seguenti materiali o elementi:
 - 1) comignoli in cemento di tipo industriale;
 - 2) pluviali in PVC;
 - 3) architravi in cemento nelle aperture;
 - 4) intonaco di cemento;
 - 5) canne fumarie in cemento o altro materiale con finitura analoga;
 - 6) gradini in cemento o rivestiti in marmo nelle scale esterne;
 - 7) infissi in alluminio anodizzato ed in plastica o altro materiale con finitura analoga;
 - 8) persiane in alluminio anodizzato e verniciato o altro materiale con finitura analoga;
 - 9) avvolgibili e rotolanti;
 - f) in caso di interventi di recupero non è ammessa l'eliminazione della finitura ad intonaco ad eccezione degli edifici che sotto di esso mostrano la presenza di un ordinato, pregevole ed unitario faccia a vista; inoltre i materiali e gli elementi in contrasto elencati alla precedente lettera e), se presenti, devono essere rimossi e sostituiti;
 - g) nei sistemi di oscuramento deve essere privilegiata la soluzione a scuri interni; altre tipologie sono ammesse solo se congrue con le originarie caratteristiche e se già precedentemente presenti nell'edificio oggetto di intervento;
 - h) i pluviali per lo scolo delle acque meteoriche dalla copertura devono seguire il percorso più breve possibile; sono da evitare attraversamenti trasversali delle facciate, se non strettamente necessari;
 - i) negli spazi aperti sono ammessi interventi di riassetto generale dell'area, pur nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente; il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde devono corrispondere a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale.
 - j) nelle pavimentazioni di nuova realizzazione devono essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto rurale come pietra e cotto; le superfici impermeabilizzate non possono superare il 70% della superficie coperta dagli edifici;
 - k) per resedi ed aree di pertinenza dell'edificato, sono consentite recinzioni in muratura solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti, oppure se le recinzioni in muratura costituiscono già il tipo prevalente in un dato contesto; per gli ingressi è vietato l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti, per dimensioni e tipologia, il loro ruolo e funzione; per tutte le eventuali opere murarie devono essere utilizzati materiali e tecniche tipiche locali; non sono consentite recinzioni o partizioni all'interno di un'area di pertinenza in origine unitaria.
3. Per gli edifici per i quali la Scheda normativa prevede l'intervento di solo restauro o di restauro e risanamento conservativo, questo si intende esteso anche agli spazi aperti compresi nell'ambito normativo della scheda.

4. Negli edifici per i quali la Scheda Norma non prescrive un intervento specifico sono ammessi gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Sui manufatti incongrui sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sugli edifici deruti si applicano le disposizioni di cui all'art. 33 comma 3.

Art.102 Centri antichi ed aggregati

1. Nelle tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sono individuati e numerati (sigla Sn) i perimetri delle aree di pertinenza dei centri antichi e degli aggregati; gli interventi ammessi sono indicati nelle Schede normative di cui all'allegato B; le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dai commi 1 e 2 dell'art. 80.
2. Negli interventi sugli edifici o sugli spazi aperti compresi all'interno delle aree di pertinenza dei centri antichi ed aggregati si devono rispettare le prescrizioni dell'art. 101, comma 2.
3. Negli edifici per i quali la Scheda Norma non prescrive un intervento specifico sono ammessi gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Sui manufatti incongrui sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Sugli edifici deruti si applicano le disposizioni di cui all'art. 33 comma 3.
4. Per gli edifici per i quali la Scheda Norma prevede l'intervento di solo restauro o di restauro e risanamento conservativo, questo si intende esteso anche agli spazi aperti compresi nell'ambito normativo della scheda.

Art. 102 bis Piani di recupero in edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio e centri antichi ed aggregati

1. Nell'ambito delle schede normative così come disciplinate dagli artt. 101 e 102, previo specifico piano di recupero, è possibile effettuare la riorganizzazione complessiva dei volumi accessori alle seguenti condizioni:
 - a) il PdR deve riguardare l'intero ambito individuato dalla scheda;
 - b) non è ammesso il cambio d'uso se non espressamente consentito dalla scheda normativa;
 - c) gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo limitato (ril) o di restauro e risanamento conservativo (re e rc) devono essere riconfermati, fatta salva la possibilità di intervenire sulle superfetazioni.
2. E' comunque sempre ammesso, anche senza la redazione del piano di recupero, il trasferimento volumetrico (100 % della SUL) nelle Potenziali Aree di Trasformazione degli edifici interni alle schede non soggetti a ristrutturazione edilizia di tipo limitato (ril) o di restauro e risanamento conservativo (re e rc) e per le superfetazioni di edifici soggetti a ristrutturazione edilizia di tipo limitato (ril) o di restauro e risanamento conservativo (re e rc).

Art.103 Altri edifici di antica formazione

1. Nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" riguardanti il territorio extraurbano, sono individuati gli edifici di antica formazione non inseriti nelle schede di cui all'art. 101 e 102. Per tali edifici sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) Edifici da sottoporre a conservazione:
 - 1) Risanamento conservativo.
 - b) Edifici di valore limitato:
 - 1) Risanamento conservativo e restauro.
 - 2) Ristrutturazione edilizia di tipo limitato di cui all'art.36 comma 8.
 - c) Ruderi:
 - 1) Interventi di cui all'art. 33 commi 3 e 4.
 - d) Edifici non rilevati:

- 1) Manutenzione straordinaria
 - 2) Ristrutturazione edilizia di tipo limitato di cui all'art.36 comma 8.
- e) Edifici non di antica formazione ed edifici con alterazioni rilevanti:
- 1) Interventi di cui agli artt. 98 e 99 in relazione alla loro destinazione d'uso.

Art.104 Viabilità storica (vi.st)

1. Per le strade individuate come viabilità storica deve essere tutelata la percorribilità, almeno a carattere pedonale e/o ciclabile, senza compromettere la continuità del percorso.
2. Per tali tracciati viari devono essere previsti interventi orientati alla tutela ed alla riqualificazione, sulla base di progetti per tratti omogenei e riconoscibili come elementi unitari.
3. I tracciati della viabilità storica devono essere mantenuti con le caratteristiche esistenti, sia per quanto riguarda la sezione e l'andamento planoaltimetrico, che per i materiali e le sistemazioni laterali; negli assi appartenenti al Sistema della Mobilità sono ammesse le modifiche e gli adeguamenti indispensabili alla funzionalità ed al ruolo definito per la tipologia di strada.
4. Per le strade vicinali è prescritto il mantenimento della fruibilità pubblica, il ripristino della continuità fisica nei casi in cui questa non sia più presente, il mantenimento delle principali caratteristiche tipologiche (sezione, tipo di pavimentazione, presenza di elementi di arredo vegetale, ecc.), evitando l'inserimento di elementi incongrui; sono in tal senso considerati 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; per gli interventi di manutenzione è prescritto l'impiego dei materiali e 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.

Art.105 Aree terrazzate e ciglionamenti (te)

1. I terrazzamenti ed i ciglionamenti agrari devono essere conservati e tutelati, mantenendoli nella loro piena efficienza mediante opportune opere di manutenzione consistenti nel ripristino delle parti lesionate e nel mantenimento in efficienza delle opere di drenaggio delle acque superficiali.
2. In caso di crolli parziali o totali essi possono essere ricostruiti anche con soluzioni diverse che comunque siano ambientalmente compatibili rispetto alle tecniche costruttive ed i materiali impiegati siano funzionali alla difesa del suolo ed alla regimazione delle acque.
3. Gli interventi di consolidamento e di ripristino sono considerati, in via prioritaria, quali interventi di sistemazione ambientale ai sensi dell'art. 45 comma 2 della L.R. 01/05.
4. Nelle aree individuate come aree terrazzate e ciglionamenti sono vietati nuovi edifici rurali.

Art.106 - (Soppresso)

Art.107 Siti cimiteriali

1. Nelle tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sono individuati e numerati i siti cimiteriali esistenti. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia. Gli interventi di ampliamento del cimitero sono prescritti ed indicati attraverso le schede di cui all'allegato C: siti cimiteriali. All'interno di tali schede sono inoltre riportate le fasce di rispetto derivanti dal vincolo cimiteriale in vigore.

**PARTE III DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI,
INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO**
TITOLO X INTERVENTI STRATEGICI: GLI SCHEMI DIRETTORI

Art. 108 Attuazione degli interventi

1. Gli schemi direttori e le Aree Strategiche di Intervento (A.S.I.) sono ambiti cui viene riconosciuto un ruolo strategico per la definizione degli obiettivi generali espressi dal Piano Strutturale.
2. Il Regolamento Urbanistico riporta i perimetri degli Schemi Direttori e delle Aree Strategiche di Intervento sulla base di quanto individuato dal Piano Strutturale e con le modifiche introdotte in relazione al maggior grado di dettaglio e del maggior livello di definizione del progetto di Piano, in attuazione a quanto previsto dal comma 4 dell'art. 175 del Piano Strutturale.
3. L'attuazione delle Aree Strategiche di Intervento così come individuate dal Regolamento Urbanistico, dovrà avvenire mediante Piani Complessi di Intervento.
4. All'interno degli Schemi Direttori e delle Aree Strategiche di Intervento non sono previsti, dal Regolamento Urbanistico, interventi di nuova edificazione, ivi compresi gli impianti di distribuzione carburanti; questi infatti potranno eventualmente essere inseriti e previsti successivamente, attraverso "Piani Complessi di intervento", così come prescritto dal comma 3. In attesa dei Piani Complessi di Intervento all'interno degli Schemi Direttori e delle Aree Strategiche di Intervento sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente quali restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso, ferme restando le norme più restrittive in relazione agli edifici di antica formazione ed alle tutele ed invariante riportate ai precedenti artt. 79 e 91 e limitatamente a quelli consentiti dal grado di pericolosità dell'area; nelle aree appartenenti al territorio rurale ed interne allo SD 02, interessate dalla nuova SR71 e dalla "Due Mari" ed alle aree interne allo SD03 interessate dal raccordo autostradale, non è ammessa la realizzazione di opere pertinenziali; nelle aree di proprietà pubblica è ammessa la realizzazione di chioschi ed edicole entro i limiti di cui all'art. 6. Nelle more dell'approvazione del piano complesso di intervento all'interno dello SD04 è ammessa la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (fotovoltaico) nell'ambito di aree di cave dismesse purché siano già eseguiti o contestualmente eseguiti i lavori di ripristino. I "Piani Complessi di intervento" dovranno essere oggetto di nuova analisi della fattibilità facendo riferimento alle destinazioni d'uso in quella definite. E' comunque fin da ora stabilito che nel caso di nuovi interventi edificatori ricadenti in aree a pericolosità elevata o molto elevata, le condizioni alla trasformabilità saranno quelle definite per la Classe 4 di Fattibilità.
5. Per le aree appartenenti al territorio rurale classificate con il sistema ambientale V, ed interne agli Schemi Direttori o alle Aree Strategiche di Intervento si applica, ad eccezione delle aree interne allo SD 02 interessate dalla nuova SR71 e dalla "Due Mari" ed alle aree interne allo SD03 interessate dal raccordo autostradale:
 - a) la disciplina del patrimonio edilizio esistente in ambito extraurbano di cui al Capo IV del Titolo IX Disciplina del Territorio Rurale. Le disposizioni di cui all'art. 100 si applicano solo alle aree interne allo SD04;
 - b) l'art. 93 con esclusione del comma 6, l'art. 94, l'art. 95 comma 3 e 8, e l'art. 96 del Capo III del Titolo IX.
6. In attuazione delle disposizioni del comma 4 dell'art. 175 del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico individua ulteriori aree da sottoporre a Piano Complesso di Intervento.
7. Per gli edifici di proprietà pubblica con destinazione a servizi ed attrezzature di uso pubblico, nonché le opere pubbliche relative agli adeguamenti infrastrutturali e viari esistenti all'interno di dette aree sono consentiti, anche nelle more di approvazione dei

Piani Complessi di Intervento, quegli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni alloggiare e delle attività svolte, compresi quelli di addizione volumetrica e di sostituzione edilizia, secondo parametri quantitativi adeguati alla specifica destinazione. Per quanto riguarda l'aeroporto di Molin Bianco, in attesa della sua delocalizzazione, per il suo utilizzo attuale le eventuali nuove strutture tecniche dovranno essere realizzate con strutture removibili.

8. Per gli impianti attivi esistenti di trasformazione inerti di prima e seconda lavorazione, comunque autorizzati, compresi all'interno dello schema direttore SDO4, è consentita in via transitoria, nelle more di approvazione del relativo Piano Complesso d'Intervento, la ristrutturazione edilizia con l'addizione funzionale quando finalizzata all'adeguamento tecnologico e/o igienico sanitario.
9. Lo schema direttore S.D.1 raccoglie le aree ritenute strategiche al miglioramento dell'attuale livello di equilibrio tra le diverse componenti della mobilità; all'incremento del livello di integrazione tra le modalità di sviluppo e gli investimenti in sistemi alternativi di trasporto pubblico; alla creazione di nuove opportunità abitative in grado di stabilire offerte residenziali diversificate in termini di funzioni, tipologie e costi; alla costituzione di un ambiente urbano favorevole ai pedoni ed a coloro che usufruiscono dei mezzi pubblici; contiene inoltre interventi finalizzati alla riduzione del rischio di esondazione ed alla messa in sicurezza delle aree urbanizzate. Per tale schema direttore non sono individuate ASI attuabili nel quinquennio di validità del Regolamento Urbanistico.
10. Lo schema direttore S.D.2 raccoglie le aree ritenute strategiche per il miglioramento del sistema infrastrutturale e la riduzione dei grossi flussi di traffico sulla città, prevedendo un'alternativa all'attraversamento indiscriminato della città in senso sud-nord, accrescendo il livello di interscambio tra le diverse modalità di trasporto delle merci e potenziando l'attuale livello di offerta di aree produttive. Per tale schema direttore sono individuate attuabili nel quinquennio di validità del Regolamento Urbanistico le seguenti ASI:

a) **Area Strategica di Intervento 2.3: Nuova zona industriale di San Zeno:**

- 1) l'intervento è finalizzato alla realizzazione di una nuova area produttiva da destinarsi prevalentemente all'insediamento di attrezzature tecnologiche o di attività ad esse assimilabili e di attività particolari; tale intervento deve essere attuato nel rispetto dei contenuti, delle condizioni di trasformabilità e dei vincoli previsti dall'art.186 del Piano Strutturale e rispettare i seguenti parametri ed indicazioni confermati dal Regolamento Urbanistico:
 - nuova edificazione a destinazione produttiva secondo i seguenti valori massimi:
 - $Sc = 22.820$ mq. compresi gli spazi espositivi e gli uffici; la parte di edificazione destinata al terziario e al commercio ammessa è limitata agli spazi direttamente connessi alle attività industriali ed artigianali da insediare;
 - $S = 32.600$ mq. per spazi pubblici, attività collettive, parcheggi e verde;
 - sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per le aree di nuova urbanizzazione e per gli insediamenti esistenti; in particolare dovranno essere predisposte adeguate fasce e barriere verdi all'interno ed ai margini dell'area, tali da assicurare un congruo livello di filtro e di riduzione dell'impatto ambientale e visivo e garantire la tutela del reticolo dei corsi d'acqua esistenti;
 - riqualificazione del sistema di accesso lungo la Statale 73 Senese-Aretina;
 - predisposizione di una fascia di inedificabilità almeno della profondità di 100 mt. misurata a partire dal piede inferiore del canale Maestro della Chiana ed all'interno della quale prevedere la realizzazione di elementi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche quali ad esempio vasche ad hoc, aree a verde ribassate, od altro accorgimento idoneo, utili al corretto smaltimento delle acque meteoriche provenienti dai manti di copertura degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili di nuova realizzazione;
 - prevedere la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (fotovoltaico).

11. Lo schema direttore S.D.3 raccoglie le aree ritenute strategiche per il miglioramento e la riqualificazione del livello di accessibilità al centro urbano e conseguentemente del potenziamento del livello di fruibilità dei servizi, delle attrezzature e delle strutture culturali, anche in relazione ad uno sviluppo equilibrato dell'economia turistica. Per tale schema direttore sono individuate attuabili nel quinquennio di validità del Regolamento Urbanistico le seguenti ASI:

a) **Area strategica di intervento 3.3: Cittadella degli affari:**

- 1) l'intervento deve essere finalizzato alla riconfigurazione urbanistica ed al consolidamento del ruolo centrale dell'area posta in corrispondenza della confluenza del raccordo autostradale con la tangenziale urbana, verso Pesciola; tale intervento dovrà essere attuato nel rispetto dei contenuti, delle condizioni di trasformabilità e dei vincoli previsti dall'art.193 del Piano Strutturale e rispettare i seguenti parametri ed indicazioni confermati dal Regolamento Urbanistico:
 - incremento complessivo delle quantità esistenti secondo i seguenti parametri:
 - S_{lp} = 16.216 mq. per destinazioni commerciali, terziarie e ricettive, escluso l'ampliamento del centro affari;
 - S_f = 5.000 per destinazione a servizi di interesse comune;
 - potrà essere valutata anche l'opportunità di mantenere una parte dei volumi esistenti a destinazione d'uso produttiva
 - sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per l'intera area con la creazione di spazi verdi e di spazi a principale fruizione pedonale ciclabile, con la previsione di raccordi ciclabili con il centro storico e le altre aree della città;
 - privilegiare la fruizione pedonale degli spazi;
 - agevolazione dell'accessibilità dall'esterno - mezzi privati provenienti soprattutto dal raccordo autostradale - con un adeguato disegno degli ingressi e del sistema di accesso all'area Lebole e all'area Centro Affari, con la dotazione di parcheggi e potenziamento del trasporto pubblico da e verso l'area urbana del centro storico e del suo immediato intorno; risoluzione del nodo tra tangenziale urbana e raccordo autostradale;
 - creazione di un sistema di permeabilità tra l'area Centro Affari e l'area Lebole;
 - parziale recupero delle strutture produttive ove possibile con edificazione di strutture di alta qualità architettonica che valorizzino l'ingresso alla città.

b) **Area strategica di intervento 3.5: Variante Ceciliano:**

- 1) l'intervento deve essere finalizzato alla realizzazione di una nuova viabilità finalizzata ad evitare o ridurre l'attraversamento del centro abitato di Ceciliano; la nuova strada deve essere completamente esterna all'abitato e prevedere più intersezioni a raso che distribuiscono i flussi destinati all'area di Ceciliano selezionando in particolare quelli interessati alla zona artigianale e commerciale; nell'area compresa tra la Strada Regionale e la nuova strada sono ammessi interventi mirati al miglioramento del livello qualitativo del sistema insediativo ed all'incremento dell'offerta residenziale, in attuazione dei disposti del comma 4 dell'art. 145 del Piano Strutturale;
- 2) tali interventi devono essere attuati nel rispetto dei contenuti, delle condizioni di trasformabilità e dei vincoli previsti dall'art.195 del Piano Strutturale e rispettare i seguenti parametri ed indicazioni confermati e previsti dal Regolamento Urbanistico:
 - nuova edificazione a destinazione prevalentemente residenziale secondo i seguenti valori massimi:
 - Sul residenziale = 10.000 mq
 - Sul direzionale = 3500 mq
 - Sul turistico ricettivo = 1500 mq
 - Verde Pubblico min: 7.000 mq
 - Parcheggi Pubblici min: 1.500 mq.
 - Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, di opere utili alla riqualificazione degli spazi centrali per le funzioni residenziali e per quelle ad essi complementari, nonché fasce verdi di compensazione verso i centri abitati

c) Area strategica di intervento 3.7: La Catona:

- 1) l'intervento è finalizzato alla realizzazione di un nuovo quartiere residenziale attraverso un'operazione di densificazione dell'edificato esistente da attuarsi secondo principi insediativi che non ne snaturino il rapporto con lo spazio aperto e non compromettano la percezione della campagna e che contribuisca alla ridefinizione di un nuovo margine urbano; tale intervento deve essere attuato nel rispetto dei contenuti, delle condizioni di trasformabilità e dei vincoli previsti dall'art.197 del Piano Strutturale e rispettare i seguenti parametri ed indicazioni confermati dal Regolamento Urbanistico:
- nuova edificazione a destinazione prevalentemente residenziale secondo i seguenti valori massimi:
 - S_{lp} = 23.850 mq. altre funzioni diverse dalla residenza nella misura massima del 20%
 - S_f = 2.500 mq. per attrezzature di interesse comune.
 - S = 48.000 mq. a verde e parcheggi
 - integrare la residenza con il sistema di spazi aperti a verde e con l'edificato esistente secondo principi insediativi che non compromettano la percezione della campagna
 - ridefinizione del margine urbano e realizzazione della viabilità di connessione a Nord;
 - ricollocazione delle attività commerciali e terziarie attualmente site a ridosso dell'asse viario di via Tarlati;
 - prevedere, anche attraverso forme di perequazione, zone nelle quali siano possibili interventi di realizzazione di edilizia sovvenzionata o pubblica e zone in cui sia possibile la delocalizzazione degli interventi edilizi impropri attualmente esistenti nel circuito delle mura medicee, nella prospettiva di riqualificazione del circuito murario;
 - prevedere spazi per un complesso parrocchiale, per attrezzature pubbliche e servizi pubblici che fungano da elementi di attrazione e di aggregazione, realizzazione di aree di sosta anche a supporto del parcheggio di via Pietri;
 - sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo;
 - realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili all'interno dell'area;
 - integrazione della residenza con spazi aperti a verde ed attrezzature sportive e con altre attività di tipo terziario e commerciale, contribuendo alla realizzazione di un tessuto vario sia dal punto di vista morfo-tipologico sia funzionale.

d) Area strategica di intervento 3.9: Ex Scalo merci:

- 1) l'intervento è finalizzato alla ridefinizione dell'area oggi denominata Baldaccio, un tempo occupata dalla Fornace Bisaccioni, con l'obiettivo di riconnettere gli spazi centrali, dando loro un respiro più ampio di quello limitato al centro antico; tale intervento dovrà essere attuato nel rispetto dei contenuti, delle condizioni di trasformabilità e dei vincoli previsti dall'art.199 del Piano Strutturale e rispettare i seguenti parametri ed indicazioni confermati dal Regolamento Urbanistico:
- ridefinizione dell'area che comporti un aumento massimo delle attuali quantità per nuova edificazione secondo i seguenti valori massimi: S_{lp} = 20.000 mq. per funzioni direzionali, commerciali e turistico ricettive; S_{lp} = 5.000 mq. per servizi di interesse comune;
 - prevedere la realizzazione del secondo accesso a sud alla stazione ferroviaria, dalla direttrice di via Masaccio;
 - prevedere un secondo tunnel di collegamento con la zona di pescaiola;
 - sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per l'intera area;
 - individuazione di percorsi ciclabili e pedonali lungo l'asse che si ricollega da una parte alla Cittadella degli affari e dall'altra al centro antico;
 - completamento della rete viaria principale in modo funzionale all'utilizzo parcheggio in struttura già realizzato;
 - prevedere spazi per la realizzazione di funzioni pubbliche immediatamente collegate al sistema del trasporto pubblico.

e) Area strategica di intervento 3.10: Gavardello (Unoerre):

- 1) l'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'area Unoerre, Valli Zabban, Unical ed altri attraverso la riconversione funzionale di aree o insediamenti monofunzionali da dismettere o rilocalizzare, attraverso una riconfigurazione urbanistica dell'intera area circostante, nonché interventi volti alla risoluzione delle problematiche viabilistiche attraverso la individuazione di un nuovo assetto stradale in aggiunta a quello esistente, e infine interventi di realizzazione

di spazi pubblici destinati ad attività collettive e a verde pubblico; tale intervento dovrà essere attuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni e parametri:

- nuova edificazione a funzione residenziale, commerciale e direzionale secondo i seguenti valori massimi:
 - Sul = 28.000 mq. dei quali 3.000 mq. eventualmente assegnati con riferimento all'art. 1, comma 259 L. 244/2007.
 - Sul = max. 5.000 mq. per attività turistico-ricettive
 - il recupero degli edifici esistenti dovrà essere attuato con riferimento al parametro della Sul esistente nella misura massima del 100%.
 - le altezze dei nuovi fabbricati residenziali devono contenute nelle altezze massime dei fabbricati circostanti l'area. L'impianto dovrà avere caratteristiche di tipo urbano;
 - le proposte progettuali dovranno prevedere la realizzazione di una rotatoria a carico dei soggetti attuatori le previsioni dell'ASI in oggetto, in corrispondenza dell'attuale incrocio via F.lli Lebole e la S.S. 69 e prevedere la realizzazione di un primo tratto di strada fino agli impianti sportivi limitrofi all'ASI 3.2;
 - l'area dovrà essere dotata di una ampia zona sistemata a parco;
 - la dotazione degli standard terrà conto delle prescrizioni contenute nella Legge n°244 del 24 Dicembre 2007 (Finanziaria 2008) Art. 1 comma 258, prevedendo , in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di cui al D.M. 1444/68, una quota di Sul da destinarsi ad edilizia sociale residenziale nei limiti sopra indicati;
 - nell'ambito della dotazione di standard dovrà essere verificata la necessità di realizzare una nuova palestra posta in relazione alle strutture sportive adiacenti e altresì verificata la necessità di dotare l'area di riferimento di impianto scolastico.
12. Lo schema direttore S.D.4 raccoglie le aree ritenute strategiche per il potenziamento ed il miglioramento del sistema dei parchi e delle attrezzature collettive per lo sport ed il tempo libero e finalizzate all'incremento del livello di fruibilità dei contesti naturalistici e della loro integrazione con le attrezzature di carattere più urbano. Per tale schema direttore sono individuate attuabili nel quinquennio di validità del Regolamento Urbanistico le seguenti ASI:

a) **Area strategica di intervento 4.5: Parco urbano di San Cornelio:**

- 1) l'intervento è finalizzato al recupero e alla salvaguardia del paesaggio e degli assetti agricoli storici ed alla realizzazione di un luogo verde specialistico, di facile accesso dalla città, in gran parte già sistemato per poter accogliere funzioni di tempo libero, didattiche e di sperimentazione ambientale; tale intervento dovrà essere attuato nel rispetto dei contenuti, delle condizioni di trasformabilità e dei vincoli previsti dall'art. 206 del Piano Strutturale e rispettare i seguenti parametri ed indicazioni confermati dal Regolamento Urbanistico:
 - recupero e riqualificazione del sito archeologico mediante l'attivazione di campagne di scavo dimostrative e creazione di servizi e attrezzature di supporto alle attività;
 - creazione di un centro di didattica ambientale e di sentieri specialistici;
 - realizzazione di sentiero storia-natura della lunghezza di circa 4 km. che partendo dall'area sportiva dello Stadio comunale raggiunga il poggio di S. Cornelio, si ricollegli all'area archeologica e al poggio delle Comunaglie, fino a ridiscendere sulla Senese Aretina in località Due Fiumi;
 - realizzazione di accessi principali al parco dotati di parcheggio di servizio, con pavimentazioni di tipo permeabile, preferibilmente utilizzando i parcheggi esistenti, eventualmente ampliati.
- 2) la realizzazione del parco è preceduta da uno studio di fattibilità che valuterà la compatibilità tra gli interventi elencati ai punti precedenti e gli effetti sulle componenti paesistico-ambientali presenti nell'area ed in particolare sull'area archeologica di S. Cornelio; lo studio di fattibilità deve prefigurare in modo definito e coerente le funzioni ammissibili, il dimensionamento degli interventi, le eventuali compensazioni ambientali, i tempi di realizzazione, le modalità di attuazione e gestione e del parco.

b) **Area strategica di intervento 4.7: La cittadella del tempo libero: il triangolo delle cave:**

- 1) l'intervento è finalizzato alla realizzazione di un parco del tempo libero e della musica nell'area dell'ex cava da bonificare, organizzando il progetto nel rispetto dei contenuti, delle

condizioni di trasformabilità e dei vincoli previsti dall'art. 208 del Piano Strutturale; il dimensionamento delle opere, degli spazi di pertinenza e dei locali accessori dovrà essere oggetto di uno specifico Studio di Fattibilità da attuarsi preliminarmente o contestualmente al Piano Complesso di Intervento. Tale piano complesso di intervento potrà prevedere la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (fotovoltaico).

13. Le seguenti Aree strategiche di intervento sono state individuate e/o ridefinite complessivamente nel loro perimetro dal Regolamento Urbanistico:
 - 2.3: Nuova zona industriale di San Zeno;
 - 3.5: Variante Ceciliano;
 - 3.10: Gavardello (Unoerre);
 - 4.7: La cittadella del tempo libero: il triangolo delle cave.
14. Le Aree Strategiche di Intervento previste dal Regolamento Urbanistico dovranno attuarsi nel rispetto delle perimetrazioni individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'Intervento e di attuazione" e del dimensionamento e delle prescrizioni riportate ai commi 10, 11, 12 e 13.
15. Ai fini del dimensionamento di cui al comma 14 sono computate anche le superfici utili lorde presenti all'interno delle singole Aree Strategiche di Intervento alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico qualora queste siano demolite; parimenti non possono essere computate le superfici eventualmente realizzate dopo tale data.
16. Il Piano Complesso di Intervento potrà valutare l'eventualità di trasferire in tutto o in parte, nelle Aree di Trasformazione di cui al successivo Titolo XI, le superfici utili lorde esistenti di edifici non di valore (ovvero non sottoposti ad interventi di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia limitata), qualora per queste sia previsto il ricorso ad intervento di demolizione e non ricostruzione all'interno dell'area oggetto di Piano Complesso.
17. Le aree interne agli schemi direttori e alle ASI non sono sottoposte a vincolo di esproprio fatto salvo quanto previsto dall'art. 56 della L.R. 1/05 (piani complessi).

TITOLO XI INTERVENTI DIFFUSI: LE AREE DI TRASFORMAZIONE

CAPO I MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Art. 109 Disposizioni generali

1. Le aree di trasformazione (AT) individuano ambiti territoriali nei quali l'edificazione, il trattamento del suolo, le dotazioni di servizi, attrezzature e spazi scoperti di uso pubblico, devono essere attuate tramite una progettazione unitaria o coordinata in conformità alle prescrizioni indicate nelle tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" e nel rispetto delle prescrizioni ed indirizzi di cui al successivo Capo II. Il Regolamento Urbanistico individua Aree di Trasformazione Strategica (ATS), Aree di Trasformazione (AT), Aree di Trasformazione in itinere riferite a Piani Urbanistici Attuativi già approvati (ATPA), Aree di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico (AT) e Potenziali Aree di Trasformazione (PAT).
2. Gli interventi previsti nelle Aree di Trasformazione sono attuati, secondo quanto indicato nelle relative schede di cui al successivo Capo II, tramite Piano Attuativo, Permesso di costruire o Permesso di Costruire Convenzionato.
3. Alla scadenza della validità del Piano Attuativo valgono per tali aree le indicazioni contenute nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" e nelle presenti norme tecniche di attuazione.
4. Le Aree di Trasformazione per le quali è prevista l'attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato corrispondono ad ambiti in addizione agli insediamenti esistenti o di riorganizzazione del tessuto urbanistico per i quali è prescritta la stipula di un accordo con l'Amministrazione Comunale attraverso il quale definire uno o più dei seguenti punti:
 - a) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
 - b) la realizzazione a cura e spese dei proprietari delle opere di urbanizzazione primaria;
 - c) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
 - d) l'impegno a riservare una quota percentuale degli alloggi da costruire per l'edilizia sociale.
5. Le Aree di Trasformazione per le quali nelle Prescrizioni specifiche di cui al successivo Capo II sia previsto il ricorso a Permesso di Costruire Convenzionato potranno essere attuate anche senza rispettare le eventuali indicazioni relative al progetto di suolo ed alla localizzazione delle diverse destinazioni all'interno del perimetro dell'area di intervento contenute nelle tavole "Usi del suolo e modalità di attuazione e di intervento" fermo restando il perimetro dell'area stessa e le prescrizioni ed i parametri di riferimento per l'intervento e la condizione di redigere una progettazione unitaria o coordinata così come prescritto dal comma 1; in tal caso gli interventi dovranno essere attuati previo ricorso a Piano Attuativo; quanto sopra è da intendersi applicabile anche alle Aree di Trasformazione per le quali è prescritto il ricorso a Piano urbanistico Attuativo.
6. Le opere di urbanizzazione primaria previste all'interno delle Aree di Trasformazione (AT) sono a totale carico dei privati proponenti e non possono essere monetizzate; l'Amministrazione Comunale ha facoltà di stabilire con apposita convenzione sottoscritta dai soggetti attuatori le opere di urbanizzazione primaria per le quali non sia prevista la cessione ma sia esclusivamente garantito l'uso pubblico con impegno dei privati alla gestione ed alla manutenzione delle stesse.
7. I diritti edificatori disposti dal Regolamento Urbanistico nelle Aree di Trasformazione sono equamente distribuiti a tutte le proprietà immobiliari comprese all'interno di tali aree in applicazione del principio della perequazione urbanistica stabilito dall'art. 60 della Legge regionale 01/05 e successivo regolamento d'attuazione. Non partecipano a tale distribuzione esclusivamente le aree di proprietà Comunale oggetto di interventi di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

8. Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi previsti nell'ambito delle aree di trasformazione (AT), in armonia con il principio di perequazione urbanistica di cui al comma 7 è subordinato alla sottoscrizione di atti nell'ambito di un piano di ricomposizione fondiaria che comprenda le permutate o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo.
9. Nella stessa misura proporzionale dei diritti edificatori di cui al comma 7 sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:
 - a) i quantitativi di Sul edificabile relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;
 - b) gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico prescritti dal Regolamento Urbanistico;
 - c) gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica;
 - d) gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
 - e) gli eventuali ulteriori benefici pubblici prescritti dal Regolamento Urbanistico.
10. L'attuazione degli interventi è comunque condizionata alla disponibilità dei servizi di approvvigionamento idrico, di smaltimento delle acque reflue, del sistema di gestione e smaltimento dei rifiuti solidi e della adduzione di gas.
11. Sul patrimonio edilizio esistente compreso all'interno delle Aree di Trasformazione (AT) sono consentiti in via transitoria, fino all'approvazione del relativo strumento, interventi di ristrutturazione edilizia, senza addizioni funzionali e cambio di destinazione d'uso.
12. Al successivo Capo II - Prescrizioni specifiche per le aree di trasformazione AT sono individuati gli ambiti territoriali la cui attuazione è subordinata a permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato e alcune aree che per la loro rilevanza pubblica ed essendo ritenute strategiche sono state ritenute meritevoli di essere inserite nel presente Regolamento Urbanistico da attuare con strumento attuativo. Nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" sono individuati i perimetri di alcune Potenziali Aree di Trasformazione (PAT) che potranno essere introdotte nel Regolamento Urbanistico con le modalità stabilite ai successivi comma 14, 15 e 16.
13. Per ciascuna Area di Trasformazione oltre alla descrizione puntuale degli interventi ammessi, al successivo Capo II, sono dettate le relative prescrizioni attuative, i parametri urbanistici, gli standard pubblici minimi richiesti nonché gli obblighi condizionanti l'attuazione degli interventi per ciascuna area che i proprietari delle aree dovranno sottoscrivere a favore dell'Amministrazione Comunale.
14. L'Amministrazione Comunale, tramite bando pubblico, seleziona nei limiti del dimensionamento stabiliti dal Regolamento Urbanistico proposte provenienti da soggetti aventi la piena titolarità sulle potenziali aree di trasformazione. Le Potenziali Aree di Trasformazione (PAT) sono riportate ai successivi articoli da 110 a 138 e per ciascuna di esse sono definite specifiche prescrizioni che potranno eventualmente essere maggiormente dettagliate nel bando pubblico stesso.
15. Il Regolamento Urbanistico riserva alle procedure di attuazione delle Potenziali Aree di Trasformazione per il primo quinquennio di validità una quota di superficie utile lorda per le aree residenziali pari a 18.250 mq. ed una quota di Superficie Coperta per le aree produttive pari a 22.000 mq. Potranno anche prevedersi ulteriori e diverse funzioni nei limiti e con le prescrizioni riferite ai singoli Sottosistemi di appartenenza, fermo restando il dimensionamento di cui sopra.
16. L'Amministrazione Comunale garantisce che per tutte le Potenziali Aree di Trasformazione (PAT) sia verificato un corretto ed equilibrato rapporto tra la potenzialità edificatoria prevista e gli impegni da assumersi ai fini dell'attuazione degli interventi, nel rispetto del principio generale di perequazione di cui ai precedenti comma 7, 8 e 9.

17. Relativamente agli obblighi da sottoscrivere, ai sensi del precedente comma 15, i soggetti aventi titolo potranno assumersi ulteriori impegni in relazione a:
 - a) realizzare ulteriori opere pubbliche e/o di urbanizzazione rispetto a quanto richiesto dal bando;
 - b) riservare una parte dell'area di trasformazione per il recepimento delle volumetrie in trasferimento di cui agli articoli 44, 66, 69, 74, 75, 99, 99 bis, 100 e 102 bis;
 - c) riservare l'attuazione degli interventi edilizi previsti a forme sperimentali di autocostruzione;
 - d) realizzare interventi residenziali sperimentali "off-grid" e di co-housing.
18. Gli ulteriori impegni di cui al precedente comma 17 costituiscono il sistema premiante su cui dovrà essere impostato il bando, unitamente agli eventuali accordi tra soggetto trasferente e soggetto ospitante già definiti e stipulati al momento dell'adesione al bando stesso.
19. Fermo restando i parametri edificatori previsti per ciascuna Potenziale Area di Trasformazione, la Superficie Utile Lorda di trasferimento è incrementata del 25% quando l'intervento di demolizione avvenga entro la data di scadenza del bando di cui al presente articolo.
20. Al fine di agevolare le operazioni di Trasferimento Volumetrico di cui al precedente comma 17 l'Amministrazione Comunale:
 - a) favorisce l'incontro tra soggetti trasferenti e soggetti ospitanti pubblicando sul proprio sito le relative proposte;
 - b) traduce le quantità derivanti da operazioni di demolizione, se riferite dalle presenti norme ad interventi di trasferimento volumetrico, in Crediti Edilizi e li annota in apposito Registro Fondiario dei Crediti Edilizi;
21. In conformità con il Piano Strutturale, le quantità oggetto di trasferimento volumetrico, ad esclusione di quelle che comportano variazione della originaria destinazione agricola, non concorrono al dimensionamento di cui all'art. 137 comma 1, 2, 3 e 4 del Piano Strutturale.
22. Le Aree di Trasformazione da attuarsi con Piano Urbanistico Attuativo non sono soggette a valutazione integrata in quanto già effettuata nell'ambito del presente Regolamento Urbanistico.
23. La Superficie Utile Lorda indicata nelle prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento di cui agli articoli del successivo Capo II comprende, salvo diversa e specifica indicazione, anche le superfici degli edifici eventualmente esistenti o concessionati e non ancora ultimati alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico.
24. I Piani Attuativi delle PAT dovranno essere oggetto di nuova analisi della fattibilità. E' comunque fin da ora stabilito che nel caso di nuovi interventi edificatori ricadenti in aree a pericolosità elevata o molto elevata, le condizioni alla trasformabilità saranno quelle definite per la Classe 4 di Fattibilità.

CAPO II PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LE AREE DI TRASFORMAZIONE AT

Art. 110 Interventi per l'UTOE 01 Giovi

1. Area di trasformazione Strategica ATS0101- Giovi

- a) L'intervento è finalizzato alla creazione di un luogo centrale composto da un giardino pubblico, una piazza delimitata da edifici ad un piano a funzione prevalente di servizi ed in parte commerciale e direzionale, e dalla creazione di ampi parcheggi a servizio. Sul margine nord dell'area di trasformazione si prevede la creazione di un sistema di edifici su due piani. Tale sistema potrà contenere funzioni residenziali solo se connesse ad un utilizzo di tipo produttivo-artigianale di parte dell'edificio stesso. Si configura quindi un sistema integrato di produttivo artigianale e residenza annessa, compatibile con il sistema dell'area P3. Il superamento fisico della ferrovia è ipotizzato con la realizzazione di un sottopasso carrabile, intervento non compreso nella presente Area di Trasformazione, e con la realizzazione di una passerella pedonale che metta in relazione l'attuale stazione con la nuova centralità di progetto. Per le aree a margine della ferrovia è prevista la sistemazione a verde che funga da filtro. E' prevista inoltre la realizzazione di una rotonda per la risoluzione dell'innesto della strada che porta dal sottopasso alla viabilità principale.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:
- 1) Realizzazione di un nuovo luogo centrale composto da un giardino pubblico ed una nuova piazza;
 - 2) Realizzazione di una passerella pedonale che metta in relazione l'attuale stazione con la nuova centralità di progetto;
 - 3) Realizzazione e sistemazione di una zona a verde di filtro per le aree a margine della ferrovia;
 - 4) Realizzazione di una rotonda per la risoluzione dell'innesto della strada che porta dal sottopasso alla viabilità principale
 - 5) Superficie territoriale: 16.850 mq.
 - 6) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 1.600 mq
 - 7) Superficie utile lorda commerciale/direzionale max.: 1.000 mq
 - 8) Le quantità riferite alla destinazione residenziale e commerciale possono tra loro variare nei limiti del 15% fermo restando la quantità complessiva della superficie assegnata alle due funzioni e pari a 2.600 mq.
 - 9) Superficie utile lorda a servizi per l'assistenza sanitaria max. 2.500 mq.
 - 10) Altezza max edifici funzioni commerciali/direzionali: 1 piano
 - 11) Altezza max edifici funzioni residenziali: 2 piani
 - 12) Altezza max edifici funzioni sanitarie: 3 piani
 - 13) Standard:
 - Verde Pubblico min: 5.450 mq;
 - Parcheggi Pubblici min: 1.463 mq (almeno 60 posti auto) per le attività residenziale e commerciale e direzionale;
 - Parcheggi Pubblici almeno 40 posti auto per i servizi per l'assistenza socio sanitaria.
 - 14) Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, delle seguenti opere:
 - realizzazione di una nuova piazza per almeno 1.000 mq di superficie;
 - realizzazione di una rotonda sulla viabilità principale (diam. min 30 ml);
 - realizzazione di una passerella o sottopasso pedonale a superamento della ferrovia;
 - realizzazione di percorso ciclo pedonale interno all'area a verde pubblico (Vg)
 - 15) Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo

2. Area di trasformazione AT0102 Lotto Residenziale

- a) L'intervento si configura come lotto di completamente residenziale. Si prevede la realizzazione di una casa isolata su lotto (villino) su due piani.
- 1) Prescrizioni e parametri di riferimento:

- Realizzazione di una casa isolata su lotto (villino);
- Superficie territoriale: 400 mq;
- Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq;
- Altezza max: 2 piani;
- Modalità d'attuazione: Permesso di costruire.

3. Area di trasformazione AT0103 Cartiera di Giovi

- a) Si prevede il recupero dei manufatti in abbandono della Ex Cartiera per destinarli ad attività turistico ricettive o altre destinazioni compatibili con il contesto, attraverso un intervento di conservazione e restauro della struttura principale della cartiera ed al recupero dei volumi ad essa connessa. Il progetto dovrà prevedere la completa demolizione dei volumi di scarsa qualità architettonica costruiti sul fronte in epoche successive e corrispondenti a circa 2.000 mc di volume vuoto per pieno. Tale volumetria potrà essere recuperata attraverso la realizzazione di un nuovo volume interrato o seminterrato nel resede di proprietà. La copertura del nuovo edificio dovrà essere sistemata a giardino e/o a terrazzo praticabile.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:
- 1) Intervento di restauro e risanamento conservativo per la struttura principale della cartiera;
 - 2) Demolizione con ricostruzione a livello interrato o seminterrato dei volumi costruiti sul fronte in epoca successiva;
 - 3) Sistemazione del livello di copertura del nuovo volume interrato o seminterrato a giardino e/o a terrazzo praticabile;
 - 4) Destinazioni d'uso ammesse: attività turistico-ricettive limitatamente alle fattispecie Tr1, Tr4 e Tr5 di cui all'art. 15 delle presenti norme, residenziale (art. 11), bar, ristoranti (Tc1 art. 13), sedi di associazioni (Tu1, art. 16), servizi culturali, sociali e ricreativi (Sd, art. 17), scuole speciali di livello universitario (Su, art. 17);
 - 5) Modalità d'attuazione: Permesso di costruire.

4. Aree di Trasformazione Potenziali (PAT):

- a) PAT0104
- 1) Superficie territoriale: 2.650 mq;
 - 2) Sottosistema:
 - Residenza R1 (925 mq);
 - Residenza R4 (1.725);
 - 3) Prescrizioni per l'intervento:
 - completamento del tessuto residenziale di margine;
 - realizzazione di area a verde attrezzato.
- b) PAT0105
- 1) Superficie territoriale: 2.465 mq;
 - 2) Sottosistema:
 - Residenza R1 (1.565 mq);
 - Mobilità M3.1 (900);
 - 3) Prescrizioni per l'intervento:
 - completamento del tessuto residenziale di margine;
 - completamento collegamento viario di servizio;
 - tipologia ad impianto puntiforme regolare.
- c) *(stralciata PAT0106)*
- d) *(stralciata PAT0107)*

5. Area di Trasformazione AT 0108 Centro sportivo Ponte alla Chiassa

- a) L'intervento prevede la realizzazione di una palestra nell'ambito delle strutture sportive, ricreative, culturali poste in loc. Ponte alla Chiassa
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- 1) Superficie coperta max: 550 mq;
- 2) Altezza max: 10 m;
- 3) Modalità d'attuazione: Permesso di costruire.

Art.111 (stralciato)

Art.112 Interventi per l'UTOE 03 Quarata

1. Area di Trasformazione Strategica ATS0301 Campoluci

- a) L'intervento prevede la realizzazione di una nuova piazza in corrispondenza di un lotto che si trova in posizione d'angolo all'incrocio tra via di Campoluci e S.P. Libbia. La sua localizzazione risulta strategica in quanto posta nelle immediate vicinanze di alcune attività commerciali già esistenti che suggeriscono la possibilità di ampliare tali attività. Nell'ambito di tale intervento è inoltre prevista la realizzazione di un piccolo edificio a destinazione residenziale integrato con la piazza e con le nuove attività commerciali o direzionali.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:
 - 1) Realizzazione di una nuova piazza;
 - 2) L'edificio di nuova realizzazione a destinazione residenziale e commerciale dovrà essere morfologicamente e planimetricamente integrato con la nuova piazza;
 - 3) Superficie territoriale: 2.292 mq;
 - 4) Superficie utile lorda residenziale max.: 350 mq;
 - 5) Superficie utile lorda commerciale/direzionale max.: 200 mq;
 - 6) Altezza max: 2 piani;
 - 7) Standard:
 - Verde Pubblico min: 110 mq;
 - Parcheggi Pubblici: 233 mq (almeno 10 posti auto) per le attività residenziale e commerciale e direzionale;
 - 8) Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, delle seguenti opere:
 - realizzazione di una nuova piazza per almeno 500 mq di superficie.
 - 9) Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.

2. Area di Trasformazione Strategica ATS0302 Quarata

- a) L'intervento si propone di reperire nuovi luoghi centrali per la frazione di Quarata da organizzarsi in prossimità di un giardino pubblico esistente. La soluzione prevede la realizzazione di una nuova piazza di circa 2000 mq. di superficie nell'ambito oggi occupato da un piccolo campo sportivo. Quest'ultimo verrà ricollocato in un'area limitrofa posta lungo la via Setteponti di circa 7000 mq. da riqualificare complessivamente per impianti sportivi a servizio del quartiere. Nell'ambito di tale intervento è prevista la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale e/o direzionale strutturato e conformato a definire la piazza e, in un lotto limitrofo non confinante con la piazza, ma con essa collegato, di un nuovo complesso residenziale.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:
 - 1) Realizzazione di una nuova piazza nell'ambito dell'attuale campo sportivo;
 - 2) Nuova dislocazione del campo sportivo di cui sopra nell'area limitrofa posta lungo la via Setteponti;
 - 3) Riqualificazione e sistemazione ad impianti sportivi per il quartiere dell'area di cui al numero 2);
 - 4) L'edificio di nuova realizzazione a destinazione commerciale e/o direzionale dovrà essere morfologicamente e planimetricamente integrato con la nuova piazza;
 - 5) L'edificio di nuova realizzazione a destinazione residenziale dovrà essere collegato pedonalmente con la piazza di nuova realizzazione;

- 6) Superficie territoriale: 27.414 mq.
- 7) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 2.400 mq
- 8) Superficie utile lorda commerciale/direzionale max.: 600 mq
- 9) Altezza max edificio a destinazione commerciale e/o direzionale: 2 piani;
- 10) Altezza max edificio a destinazione residenziale: 3 piani;
- 11) Standard:
 - Verde Pubblico min: 3.937 mq
 - Parcheggi Pubblici min: 520 mq (almeno 20 posti auto) per la residenza, le attività commerciali e direzionali.
 - Parcheggi Pubblici almeno 4 posti auto per i servizi culturali, sociali e ricreativi
- 12) Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime relative al parcheggio pubblico e dalla sola cessione dell'area a verde pubblico di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, delle seguenti opere:
 - realizzazione di una nuova piazza per almeno 1.500 mq di superficie;
 - cessione area ad impianti sportivi siglata "Ps" della superficie di circa 10.800 mq.
- 13) Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo

3. Area di trasformazione AT0303 Lotto Residenziale

- a) L'intervento prevede il completamento del tessuto circostante attraverso la realizzazione di un modulo di quattro case isolate su lotto (villini). L'intervento è condizionato alla contestuale realizzazione di un giardino pubblico di almeno 2.500 mq. di superficie.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Realizzazione di quattro case isolate su lotto (villini);
 - 2) Superficie territoriale: 5.113 mq.
 - 3) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 900 mq
 - 4) Altezza max: 2 piani
 - 5) Verde Pubblico min: 2.500 mq.
 - 6) Parcheggi pubblici: come da art. 3
 - 7) Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato
 - La convenzione di cui sopra dovrà disciplinare le modalità di realizzazione ed eventuale cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del giardino pubblico attrezzato per 2.500 mq. di superficie posto tra gli edifici esistenti e nuova edificazione.

4. Area di trasformazione AT0304 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 180 mq
 - 2) Altezza max: 2 piani
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

5. Aree di Trasformazione Potenziali (PAT):

- a) PAT0305
 - 1) Superficie territoriale: 20.400 mq.
 - 2) Sottosistema:
 - Residenza R1 (9.800 mq)
 - Residenza R4 (10.600)
 - 3) Prescrizioni per l'intervento:
 - completamento del tessuto residenziale di margine all'interno del sottosistema R1 con insediamento a bassa densità edilizia;
 - realizzazione di un'area a verde pubblico attrezzato;
 - I nuovi edifici dovranno essere realizzati al di fuori delle aree di tutela paesistica individuati dalla tav. C04a del P.S.
- b) PAT0306

- 1) Superficie territoriale: 5.600 mq.
- 2) Sottosistema:
 - Residenza R1 (2.600 mq)
 - Residenza R4 (3.000)
- 3) Prescrizioni per l'intervento:
 - completamento del tessuto residenziale di margine all'interno del sottosistema R1 con insediamento a bassa densità edilizia;
 - creazione nuovo luogo centrale.

Art.113 Interventi per l'UTOE 04 Ceciliano

1. Area di trasformazione AT0401 Lotto Residenziale

- a) L'intervento prevede il completamento di un lotto all'interno di un tessuto residenziale esistente. Si consente la realizzazione di un nuovo fabbricato in allineamento agli edifici esistenti. L'intervento è condizionato alla realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico di 270 mq.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Realizzazione di un nuovo edificio a destinazione residenziale in allineamento con gli edifici esistenti;
 - 2) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 250 mq
 - 3) Altezza max: 2 piani
 - 4) Parcheggio pubblico min: 270 mq. (almeno 10 posti auto)
 - 5) Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato
 - La convenzione di cui sopra dovrà disciplinare le modalità di realizzazione ed eventuale cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del nuovo parcheggio pubblico di 270 mq. di superficie.

2. Area di trasformazione AT0402 Lotto Residenziale

- a) L'intervento prevede il completamento di un lotto all'interno di un tessuto residenziale esistente. Si consente la realizzazione di uno o due nuovo/i fabbricato/i in allineamento agli edifici esistenti. L'intervento è condizionato all'ampliamento della strada di lottizzazione di accesso interna al lotto.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Realizzazione di uno o due nuovo/i edificio/i a destinazione residenziale in allineamento con gli edifici esistenti;
 - 2) Ampliamento della strada esistente interna al lotto;
 - 3) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 400 mq (200+200 mq. nel caso di due edifici)
 - 4) Altezza max: 2 piani
 - 5) Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato
 - La convenzione di cui sopra dovrà disciplinare le modalità di realizzazione dell'ampliamento della strada esistente interna al lotto ed eventuale cessione gratuita della porzione in ampliamento all'Amministrazione Comunale.

3. Area di trasformazione AT0403 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 750 mq
 - 2) Altezza max: 2 piani
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

4. Area di trasformazione AT0404 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:

- 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 250 mq
- 2) Altezza max: 2 piani
- 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

5. Area di trasformazione AT0405 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 250 mq
 - 2) Altezza max: 2 piani
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

6. Area di Trasformazione in itinere - ATPA0406 Piano di Lottizzazione

- a) L'intervento è riferito ad un Piano di Lottizzazione privata approvato con D.C.C. n. 181 il 07/06/2002 del quale si confermano integralmente le previsioni.

7. Aree di Trasformazione Potenziali (PAT):

a) PAT0407

- 1) Superficie territoriale: 19.300 mq.
- 2) Sottosistema:
 - Residenza R1 (11.900 mq)
 - Mobilità M3.1 (7.400)
- 3) Prescrizioni per l'intervento:
 - completamento del tessuto residenziale esistente all'interno del sottosistema R1;
 - realizzazione collegamento viario di servizio;
 - collegamenti pedonali e ciclabili area ferroviaria.

b) PAT0408

- 1) Superficie territoriale: 4.840 mq.
- 2) Sottosistema:
 - Residenza R1 (3.470 mq)
 - Residenza R4 (1.370)
- 3) Prescrizioni per l'intervento:
 - completamento del tessuto residenziale esistente all'interno del sottosistema R1;
 - tipologia lineare aperto;
 - realizzazione nuovo luogo centrale.

c) PAT0409

- 1) Superficie territoriale: 29.050 mq.
- 2) Sottosistema:
 - Produttivo P3 (11.250 mq)
 - Ambientale V4 (17.800)
- 3) Prescrizioni per l'intervento:
 - completamento del comparto produttivo;
 - realizzazione fascia di verde al margine dell'area produttiva.

8. (stralciata PAT0410)

9. Area di trasformazione AT0411 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq
 - 2) Altezza max: 2 piani
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

10. Area di trasformazione AT0412 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:

- 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 150 mq
- 2) Altezza max: 2 piani
- 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

11. Area di Trasformazione AT0413

- a) L'intervento si prefigura come completamento del tessuto edilizio residenziale esistente ed è condizionato alla realizzazione di area verde e parcheggi.
- b) Prescrizioni e parametri:
 - 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max: 500 mq
 - 2) Altezza max: 2 piani
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato
 - La convenzione di cui sopra dovrà disciplinare la realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del verde pubblico e parcheggi per almeno 1700 mq

Art.114 Interventi per l'UTOE 05 Puglia

1. Area di Trasformazione Strategica ATS0501 Tregozzano

- a) L'intervento riguarda un'area libera in località Tregozzano interna al sistema insediativo consolidato della frazione. Si prevede il reperimento di nuovi spazi per la collettività attraverso la realizzazione di una nuova piazza di almeno 500 mq. di superficie. La definizione degli spazi aperti avverrà con la realizzazione di un nuovo edificio a destinazione residenziale con una quota di attività commerciale al piano terra.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:
 - 1) Realizzazione di una nuova piazza;
 - 2) L'edificio di nuova realizzazione a destinazione commerciale e residenziale dovrà essere morfologicamente e planimetricamente integrato con la nuova piazza;
 - 3) Superficie territoriale: 3.183 mq.
 - 4) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 600 mq
 - 5) Superficie utile lorda commerciale/direzionale max.: 200 mq
 - 6) Altezza max: 2 piani
 - 7) Standard:
 - Verde Pubblico min: 700 mq
 - Parcheggi Pubblici min: 400 mq (almeno 16 posti auto dei quali 3 per le attività commerciali)
 - 8) Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, delle seguenti opere:
 - realizzazione di una nuova piazza per almeno 500 mq di superficie;
 - Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo

2. Area di trasformazione AT0502 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq
 - 2) Altezza max: 2 piani
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

3. Area di trasformazione AT0503 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq
 - 2) Altezza max: 2 piani
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

4. Area di trasformazione AT0504 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
- 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq
 - 2) Altezza max: 2 piani
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

5. Area di trasformazione AT0505 Lotto Residenziale

- a) L'intervento prevede il completamento del tessuto residenziale esistente. L'intervento è condizionato alla realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico di 800 mq.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento:
- 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 400 mq
 - 2) Altezza max: 2 piani
 - 3) Parcheggio pubblico min: 800 mq. (almeno 30 posti auto)
 - 4) Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato
 - La convenzione di cui sopra dovrà disciplinare le modalità di realizzazione ed eventuale cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del nuovo parcheggio pubblico di 800 mq. di superficie.

6. Area di trasformazione AT0506 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
- 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq
 - 2) Altezza max: 2 piani
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

7. Area di trasformazione AT0507 Lotto Residenziale

- a) L'intervento prevede il completamento del tessuto residenziale esistente. L'intervento è condizionato alla realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico di 400 mq.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento:
- 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 300 mq
 - 2) Altezza max: 2 piani
 - 3) Parcheggio pubblico min: 400 mq. (almeno 15 posti auto)
 - 4) Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato
 - La convenzione di cui sopra dovrà disciplinare le modalità di realizzazione ed eventuale cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del nuovo parcheggio pubblico di 400 mq. di superficie.

8. Area di trasformazione AT0508 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
- 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq
 - 2) Altezza max: 2 piani
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

Art.115 Interventi per l'UTOE 06 San Fabiano Cognaia

1. (stralciata PAT0601)

2. Area di Trasformazione Strategica ATS0602 Antria

- a) L'intervento recupera una previsione non attuata del previgente piano regolatore e prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale a fronte della realizzazione di un nuovo marciapiede per la frazione, la ripavimentazione della piazza e la realizzazione di un'area a verde pubblico di quartiere.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:
- 1) Ripavimentazione della piazza esistente;

- 2) Realizzazione di un nuovo marciapiede per la frazione;
- 3) Gli edifici residenziali saranno del tipo casa isolata su lotto con lotto minimo di 900 mq.
- 4) Superficie utile lorda residenziale max.: 2.750 mq
- 5) Altezza max: 2 piani
- 6) Standard:
 - Verde Pubblico min: 3.300 mq
 - Parcheggi Pubblici min: 500 mq (almeno 20 posti auto)
- 7) Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, delle seguenti opere:
 - ripavimentazione della piazza esistente per almeno 650 mq;
 - realizzazione di un nuovo marciapiede.
- 8) Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo

3. Area di trasformazione AT0603 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 160 mq
 - 2) Altezza max: 2 piani
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

Art.116 Interventi per l'UTOE 07 Indicatore Pratantico

1. Area di Trasformazione Strategica ATS0701 Pratantico

- a) L'intervento deriva da un previgente piano di lottizzazione residenziale a Pratantico che viene ridisegnato allo scopo di prevedere una soluzione capace di ottimizzare gli spazi a destinazione collettiva quali il verde pubblico, da reperire in adiacenza agli attuali impianti sportivi, i percorsi viari interni al lotto ed il sistema dei parcheggi privati e pubblici. Gli edifici residenziali dovranno organizzarsi perpendicolarmente alla nuova viabilità di progetto ed integrati al verde pubblico di nuova realizzazione. Contestuale alla realizzazione dell'intervento edilizio è prevista la realizzazione di una nuova piazza, nel sito della attuale chiesa, per almeno 2000 mq. di superficie.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:
 - 1) Realizzazione di una nuova piazza nel sito della attuale chiesa;
 - 2) Gli edifici residenziali dovranno organizzarsi perpendicolarmente alla nuova viabilità di progetto ed integrati al verde pubblico di nuova realizzazione
 - 3) Superficie territoriale: 29.588 mq
 - 4) Superficie utile lorda residenziale max.: 8.300 mq
 - 5) Standard:
 - Verde Pubblico min: 5.050 mq
 - Parcheggi Pubblici min: 2.081 mq (almeno 85 posti auto)
 - 6) Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, delle seguenti opere:
 - Realizzazione di una nuova piazza per almeno 2000 mq. di superficie;
 - 7) Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo

2. Area di Trasformazione Strategica ATS0702 Indicatore

- a) L'area individuata si prevede debba accogliere delle strutture di tipo commerciale, direzionale e servizi, al fine di creare un nuovo luogo centrale relazionato alle strutture scolastiche e sportive esistenti: una piazza di circa 1.200 mq. di superficie. Tra le nuove strutture ed il complesso scolastico si prevede la creazione di un'area a verde pubblico e la realizzazione di un nuovo percorso ciclo pedonale.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:

- 1) Realizzazione di una nuova piazza e di una nuova area a verde pubblico;
- 2) Realizzazione di un nuovo percorso ciclo pedonale;
- 3) Superficie territoriale: 11.259 mq
- 4) Superficie utile lorda commerciale e direzionale max.: 2.000 mq
- 5) Altezza max: 1 piano
- 6) Standard:
 - Parcheggi Pubblici min: 1.500 mq (almeno 60 posti auto)
- 7) Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, delle seguenti opere:
 - Realizzazione di una nuova piazza per almeno 1.200 mq. di superficie;
 - Realizzazione percorso ciclo pedonale per una superficie complessiva almeno pari a 900 mq.
- 8) I nuovi edifici dovranno essere realizzati al di fuori delle aree di tutela paesistica individuati dalla tav. C04a del P.S.
- 9) Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo

3. Area di trasformazione AT0703 Lotto Residenziale

- a) L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico di 500 mq. a ridosso del centro antico. Le risorse per la realizzazione di tale opera deriveranno da un'operazione edilizia consistente nella realizzazione di un nuovo fabbricato a destinazione residenziale di due piani.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico;
 - 2) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 250 mq.
 - 3) Altezza max: 2 piani;
 - 4) Parcheggio pubblico min: 500 mq. (almeno 20 posti auto);
 - 5) Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato;
 - 6) La convenzione di cui sopra dovrà disciplinare le modalità di realizzazione ed eventuale cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del nuovo parcheggio pubblico di superficie minima pari a 500 mq.
 - 7) I nuovi edifici devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri storici architettonici degli edifici circostanti di cui costituiscono il naturale completamento

4. Area di trasformazione AT0704 Lotto Residenziale

- a) L'intervento prevede la realizzazione di due nuovi edifici residenziali quale completamento del tessuto esistente. Tale intervento è condizionato alla sistemazione dell'attuale strada vicinale di Pratantico in accordo con l'AT0705.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Realizzazione di due edifici residenziali;
 - 2) Sistemazione della attuale strada vicinale di Pratantico (M3.1)
 - 3) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 400 mq.
 - 4) Altezza max: 2 piani
 - 5) Parcheggi pubblici: come da art. 3
 - 6) I nuovi edifici dovranno essere realizzati al di fuori delle aree di tutela paesistica individuati dalla tav. C04a del P.S.
 - 7) Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato
 - La convenzione di cui sopra dovrà disciplinare le modalità di realizzazione della sistemazione della attuale strada vicinale di Pratantico.

5. Area di trasformazione AT0705 Lotto Residenziale

- a) L'intervento prevede la realizzazione di due nuovi edifici residenziali quale completamento del tessuto esistente. Tale intervento è condizionato alla sistemazione della attuale strada vicinale di Pratantico in accordo con AT0704.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento:
- 1) Realizzazione di due edifici residenziali;
 - 2) Realizzazione di nuova strada locale (M3.1)
 - 3) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 400 mq.
 - 4) Altezza max: 2 piani
 - 5) Parcheggi pubblici: come da art. 3
 - 6) I nuovi edifici dovranno essere realizzati al di fuori delle aree di tutela paesistica individuati dalla tav. C04a del P.S
 - 7) Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato
 - La convenzione di cui sopra dovrà disciplinare le modalità di realizzazione della sistemazione della attuale strada vicinale di Pratantico.

6. Area di trasformazione AT0706 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
- 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 170 mq
 - 2) Altezza max: 2 piani
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

7. Area di trasformazione in itinere - ATPA0707 Piano Particolareggiato Scalo Merci

- a) L'intervento è relativo alla realizzazione del nuovo Scalo Merci in località Indicatore secondo il Piano Particolareggiato e ultima variante approvata con D.C.C. n. 98 il 17/05/2007 del quale si confermano integralmente le previsioni.

8. Aree di Trasformazione Potenziali (PAT):

a) PAT0708

- 1) Superficie territoriale: 11.647 mq.
- 2) Sottosistema:
 - Residenza R2 (11.647 mq)
- 3) Prescrizioni per l'intervento:
 - completamento e ricucitura del tessuto residenziale esistente;
 - collegamenti pedonali e ciclabili con l'area della Stazione ferroviaria;
 - realizzazione e riassetto aree a verde pubblico.

b) PAT0709

- 1) Superficie territoriale: 3.650 mq.
- 2) Sottosistema:
 - Residenza R2 (3.650 mq)
- 3) Prescrizioni per l'intervento:
 - completamento del tessuto residenziale esistente con tipologie a bassa densità edilizia;
 - insediamento ad impianto puntiforme regolare;

c) PAT0710

- 1) Superficie territoriale: 7.700 mq.
- 2) Sottosistema:
 - Residenza R1 (7.700 mq)
- 3) Prescrizioni per l'intervento:
 - estensione del tessuto residenziale esistente;
 - completamento del tessuto residenziale esistente con tipologie a bassa densità edilizia;
 - insediamento ad impianto puntiforme regolare;
 - realizzazione verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici in dotazioni superiori a quelle degli standard.

Art.117 Interventi per l'UTOE 08 San Leo

1. Area di Trasformazione Strategica ATS0801 San Leo

- a) L'area di trasformazione prevede la riqualificazione del sito oggi occupato da alcuni piccoli campi sportivi. In un lotto separato, posto lungo via Vivaldi, si prevede la realizzazione di un edificio residenziale.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:
 - 1) Il nuovo edificio lungo via Vivaldi dovrà essere dislocato in allineamento con gli edifici preesistenti sulla stessa via;
 - 2) All'interno dell'area sportiva Ps potranno essere previsti parcheggi fino ad un massimo del 15% della Superficie complessiva dell'area;
 - 3) Superficie territoriale: 17.250 mq;
 - 4) Superficie utile lorda residenziale max.: 1.500 mq;
 - 5) Altezza max. edificio residenziale: 2 piani;
 - 6) I nuovi edifici devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri storici architettonici degli edifici circostanti di cui costituiscono il naturale completamento;
 - 7) L'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, delle seguenti opere:
 - riqualificazione della attuale zona a verde sportivo che preveda anche la realizzazione di nuovi campi sportivi completi di illuminazione e sistema di irrigazione.
 - 8) Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.

Art.118 Interventi per l'UTOE 9 Gavardello

1. Area di trasformazione di esclusivo interesse pubblico AT0901 Area per servizi tecnico amministrativi

- a) L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un nuovo centro di servizi tecnici ed amministrativi in località Gavardello.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Superficie utile lorda (Sul) Servizi Tecnici max.: 9.000 mq;
 - 2) Altezza max: 3 piani;
 - 3) Parcheggio pubblico min: 4.800 mq (almeno 190 posti auto) ;
 - 4) Modalità d'attuazione: Permesso di costruire.

2. Area di trasformazione AT0902 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 250 mq;
 - 2) Altezza max: 2 piani ;
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

Art.119 Interventi per l'UTOE 10 Pratacci

1. Area di trasformazione AT1001 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq;
 - 2) Altezza max: 2 piani;
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

3. Area di trasformazione AT1002 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq;
 - 2) Altezza max: 2 piani;

3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

4. Area di Trasformazione Strategica ATS1003 Area produttiva a San Leo

- a) L'area di trasformazione prevede la riqualificazione di un'area pari a 11.494 mq di superficie sulla quale possano trovare attuazione interventi volti alla realizzazione di strutture ad uso pubblico ed a carattere culturale e socio ricreativo (Sd) e religioso (Sr). Si prevede inoltre la contestuale realizzazione di un piccolo comparto per attività produttive.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:
- 1) Superficie territoriale: 23.850 mq;
 - 2) Superficie utile lorda produttiva max.: 4.150 mq;
 - 3) Altezza max: 3 piani;
 - 4) L'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area individuata con destinazione ad uso pubblico ed a carattere culturale e socio ricreativo (Sd) e religioso (Sr) per una superficie di 12.360 mq;
 - 5) Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.

5. Area di trasformazione AT1004 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
- 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq;
 - 2) Altezza max: 2 piani;
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

6. Area di trasformazione AT1005 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
- 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq;
 - 2) Altezza max: 2 piani;
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

Art.120 Interventi per l'UTOE 11 Fiorentina

1. Area di Trasformazione Strategica ATS1101 Orciolaia

- a) L'area di intervento comprende una zona articolata interposta tra il quartiere Orciolaia ad ovest, via Fiorentina a Nord, e la ferrovia ad est. L'intervento si pone come obiettivo la riqualificazione urbana di una porzione di quartiere, che attualmente si configura come retro degli edifici lungo via Fiorentina; la riqualificazione verrà raggiunta tramite la riconversione di capannoni produttivi in edifici residenziali ed in parte commerciale e/o direzionale, l'adeguamento delle viabilità di accesso e la creazione di zone di verde pubblico a servizio delle nuove residenze. Tale intervento comporta la cessione di un'ampia area da destinarsi all'ampliamento dell'attuale asilo e scuola materna (circa 9000 mq.) integrata con il verde pubblico di nuova realizzazione e la realizzazione di una nuova viabilità di collegamento tra via Fiorentina e via dell'Orciolaia, da individuarsi all'interno dell'area individuata come verde pubblico (Vg) e contestuale pista ciclabile.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:
- 1) Riconversione funzionale, strutturale ed architettonica di capannoni produttivi esistenti;
 - 2) Realizzazione di un nuovo giardino pubblico (verde pubblico);
 - 3) Realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra via Fiorentina e via dell'Orciolaia, da individuarsi all'interno dell'area individuata come verde pubblico di cui al numero 2);
 - 4) Realizzazione di pista ciclabile integrata con la nuova viabilità;
 - 5) Superficie territoriale: 33.800 mq;
 - 6) Superficie utile lorda residenziale max.: 5.000 mq;
 - 7) Superficie utile lorda commerciale/direzionale max.: 750 mq;
 - 8) Altezza max. edificio commerciale/direzionale: 2 piani;

- 9) Altezza max. edificio residenziale: 3 piani;
- 10) Standard:
 - Verde Pubblico min: 12.500 mq;
 - Parcheggi Pubblici min: 1.350 mq (almeno 54 posti auto dei quali 12 per le attività commerciali);
- 11) Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, delle seguenti opere:
 - Cessione all'Amministrazione Comunale dell'area a destinazione scolastica siglata Sb di circa 9.000 mq. di superficie;
 - Realizzazione di una strada di attraversamento per una sezione di circa 10 ml. con contestuale pista ciclabile.
- 12) Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.

2. Area di trasformazione AT1102 Lotto Residenziale via della Chimera

- a) L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale su via della Chimera con contestuale sistemazione dell'area tra quest'ultima e la scuola di via Emilia a giardino pubblico e la realizzazione di un nuovo parcheggio a servizio della scuola.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Realizzazione di un nuovo giardino pubblico (verde pubblico) ;
 - 2) Realizzazione di un nuovo parcheggio;
 - 3) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 1.300 mq;
 - 4) Altezza max: 3 piani;
 - 5) Parcheggio pubblico min: 500 mq. (almeno 20 posti auto);
 - 6) Verde Pubblico min: 4.000 mq;
 - 7) Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato
 - La convenzione di cui sopra dovrà disciplinare le modalità di realizzazione ed eventuale cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del nuovo parcheggio pubblico di superficie minima pari a 500 mq. e la cessione gratuita dell'area da adibirsi a nuovo giardino pubblico (verde pubblico con sigla Vg) di superficie minima pari a 5.160 Mq.

3. Area di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico AT1103 Centro Servizi tecnico amministrativi

- a) L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un nuovo centro per servizi tecnico amministrativi dove possano essere ospitate sedi di Enti Pubblici e/o Aziende a partecipazione pubblica e comunque servizi e attrezzature di uso pubblico. Sono inoltre consentite le attività direzionali nel limite massimo del 35% della Superficie Utile Lorda complessiva. L'accesso al complesso dovrà avvenire attraverso la riconfigurazione di una parte di via Carlo della Chiesa ed il perimetro lungo la ferrovia e lungo il torrente Castro dovrà essere sistemata a verde.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Realizzazione di una fascia sistemata a verde lungo la ferrovia e lungo il torrente Castro;
 - 2) Superficie utile lorda (Sul) Servizi ed attrezzature pubbliche max.: 2.800 mq;
 - 3) Superficie utile lorda (Sul) Attività direzionali max. 900 mq (compresi all'interno della Superficie Utile Lorda a servizi di cui al numero 2);
 - 4) Altezza max: 3 piani;
 - 5) Parcheggio pubblico min: 2.100 mq. (almeno 85 posti auto);
 - 6) Fascia Verde min: 3.200 mq;
 - 7) Modalità d'attuazione: Permesso di costruire.

4. Aree di Trasformazione Potenziali (PAT):

- a) (stralciata PAT1104)
- b) PAT1105

- 1) Superficie territoriale: 2.850 mq;
- 2) Sottosistema:
 - Residenza R1 (2.850 mq) ;
- 3) Prescrizioni per l'intervento:
 - completamento del tessuto residenziale esistente.

5. Area di trasformazione AT1106 Lotto Residenziale

- c) L'intervento prevede il completamento del tessuto residenziale esistente. L'intervento è condizionato alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area di circa 150 mq. in corrispondenza dell'incrocio stradale per il miglioramento della viabilità.
- d) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq;
 - 2) Altezza max: 2 piani.
- a) Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato
 - La convenzione di cui sopra dovrà disciplinare la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area di circa 150 mq. in corrispondenza dell'incrocio stradale.

6. Area di trasformazione AT1107 Lotto a destinazione direzionale/turistico ricettiva

- a) L'intervento è relativo al completamento di un insediamento direzionale già in parte edificato, così come originariamente previsto da variante al prg previgente approvata.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Superficie utile lorda (Sul) per le destinazioni di cui al sistema L2 max.: 8.500 mq esclusi i volumi esistenti;
 - 2) Altezza max: 3 piani;
 - 3) Standard urbanistici ai sensi dell'art. 3 delle NTA;
 - 4) Eventuali attività commerciali da localizzarsi al piano terra dei nuovi edifici ed esclusivamente riferite ad esercizi di vicinato e ad una media superficie di vendita, potranno essere reperite a scomputo delle quantità di cui sopra. Analogamente tali attività commerciali potranno essere consentite anche al piano terra degli edifici già realizzati;
 - 5) Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato
 - La convenzione di cui sopra dovrà disciplinare la modalità di riqualificazione dell'attuale assetto viario prevedendo una idonea soluzione per il disimpegno dell'area nonché per la regimentazione dei flussi di traffico provenienti dal raccordo autostradale, dalla tangenziale e da via dei Carabinieri (svincoli, rotonda, ecc.) supportata da idoneo studio di settore, nonché l'eventuale cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria interne al comparto.

7. Area di trasformazione AT1108 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq;
 - 2) Altezza max: 2 piani;
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

Art.121 Interventi per l'UTOE 12 La Catona

1. Area di trasformazione in itinere ATPA1201 Clinica privata

- a) L'intervento riguarda la realizzazione di una nuova clinica privata e nuovi servizi socio assistenziali riferiti al Piano Urbanistico Attuativo approvato con D.C.C. n. 140 il 30/09/2009 del quale si confermano integralmente le previsioni. Si precisa che le superfici prescritte a verde e parcheggi a servizio delle strutture insediate potranno essere reperiti nell'ambito del Sottosistema V3 contiguo all'area di intervento.

Art.122 Interventi per l'UTOE 13 Centro

1. Area di trasformazione AT1301 Lotto Residenziale

b) Prescrizioni e parametri di riferimento:

- 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 100 mq in aggiunta alla Sul esistente all'interno della particella 1004, F. 89, Sez. A;
- 2) Altezza max: 2 piani;
- 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

2. Area di trasformazione AT1302 Lotto Residenziale

a) Prescrizioni e parametri di riferimento:

- 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq;
- 2) Altezza max: 2 piani;
- 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

3. Area di Trasformazione in itinere ATPA1303 PdR ex fonderia Bastanzetti: Casa dell'energia

- a) L'intervento è riferito alla realizzazione della "casa dell'energia" nell'edificio antico della ex fonderia Bastanzetti secondo un progetto di recupero già approvato dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 28 il 27/02/2009 del quale si confermano integralmente le previsioni.

4. Aree di Trasformazione Potenziali (PAT):

a) PAT1304

- 1) Superficie territoriale: 10.191 mq;
- 2) Sottosistema:
 - Residenza R1 (8.350 mq);
 - Ambientale V3.1 (2.100 mq);
- 3) Prescrizioni per l'intervento:
 - delocalizzazione attività produttive;
 - riconversione funzionale dell'area;
 - realizzazione trama percorsi pedonali tra la scuola e le aree sportive.
- 4) I nuovi edifici dovranno essere realizzati al di fuori delle aree di tutela paesistica individuati dalla tav. C04a del P.S.

b) PAT1305

- 1) Superficie territoriale: 5.800 mq.
- 2) Sottosistema:
 - Residenza R1 (5.800 mq);
- 3) Prescrizioni per l'intervento:
 - completamento del tessuto residenziale esistente;
 - area a verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici in dotazioni superiori a quelle degli standard.

Art.123 Interventi per l'UTOE 14 Cappuccini

1. Area di Trasformazione Strategica ATS1401 Cappuccini

- a) L'intervento ha quale priorità la realizzazione di un percorso che, superando il torrente Castro, consenta di collegare pedonalmente l'area di intervento con l'area di Fonterosa dove sono ubicati alcuni servizi tra i quali la scuola materna e la chiesa. Tale intervento è relazionato con la realizzazione di uno o più edifici residenziali allineati con quelli preesistenti lungo via Pieraccini.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento per l'intervento:
 - 1) Realizzazione di un percorso pedonale di superamento del torrente Castro e di collegamento dell'area di intervento con l'area di Fonterosa;

- 2) L'intervento complessivo è condizionato, così come riportato nella relativa scheda di fattibilità, alla realizzazione delle casse di espansione di Cognaia-Bicchieraia;
- 3) Superficie territoriale: 3.448 mq;
- 4) Superficie utile lorda residenziale max.: 1.400 mq;
- 5) Altezza max: 2 piani;
- 6) Standard:
 - Verde Pubblico min: 280 mq
 - Parcheggi Pubblici min: 210 mq (almeno 8 posti auto)
- 7) Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, delle seguenti opere:
 - Realizzazione passerella ciclo pedonale da realizzarsi sopra il Castro;
- 8) Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo

2. Area di trasformazione AT1402 Turistico ricettivo

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Superficie utile lorda (Sul) attività turistico ricettive max.: 300 mq;
 - 2) Altezza max: 2 piani;
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

3. Area di trasformazione AT1403 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 450 mq;
 - 2) Altezza max: 2 piani;
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

4. Area di trasformazione AT1404 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 450 mq;
 - 2) Altezza max: 2 piani;
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

5. Area di trasformazione AT1405 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 250 mq;
 - 2) Altezza max: 2 piani;
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

6. Area di trasformazione in itinere - ATPA1406 PdR Ponte Nuovo

- a) L'intervento è riferito ad un Piano di recupero di un ex comparto produttivo approvato con D.C.C. n. 119 il 26/04/2009 del quale si confermano integralmente le previsioni.

7. Area di trasformazione in itinere - ATPA1407 PdL Campo Marzio

- a) L'intervento è riferito ad un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata e successiva variante approvata con D.C.C. n. 200 il 14/11/2008 della quale si confermano integralmente le previsioni.

8. Area di trasformazione in itinere - ATPA1408 PdR via T. Perelli

- a) L'intervento è riferito ad un Piano di Recupero approvato con D.C.C. n. 214 il 16/11/2007 del quale si confermano integralmente le previsioni.

9. Area di trasformazione in itinere -ATPA1409 PUA Garbasso

- a) L'intervento è riferito ad un Piano Urbanistico Attuativo approvato con D.C.C. n. 53 il 23/04/2009 del quale si confermano integralmente le previsioni.

10. Area di trasformazione AT1410 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
- 1) - Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq;
 - 2) - Altezza max: 2 piani.
- b) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

Art.124 Interventi per l'UTOE 15 Staggiano

1. Area di trasformazione Strategica - ATS1501 Staggiano

- a) L'intervento ipotizzato prevede la possibilità di realizzare un sistema lungo strada di case a schiera. L'intervento si compone di due comparti, intervallati dalla presenza di una villetta esistente. A fronte di tale intervento si richiede la cessione di area per verde pubblico. Inoltre si richiede la cessione di un'area limitrofa da destinarsi ad attività scolastiche.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento:
- 1) Realizzazione di un giardino pubblico (verde pubblico) ;
 - 2) Realizzazione di percorso pedonale;
 - 3) Pavimentazione dell'area centrale della frazione;
 - 4) Una quota parte pari a 1575 mq. dei parcheggi pubblici sotto indicati dovranno essere realizzati all'interno dell'area scolastica Sb;
 - 5) Superficie territoriale: 18.280 mq;
 - 6) Superficie utile lorda residenziale max: 750 mq;
 - 7) Superficie utile lorda commerciale max.: 200 mq;
 - 8) Altezza max: 2 piani;
 - 9) Standard:
 - Verde Pubblico min: 6.380 mq;
 - Parcheggi Pubblici min: 1.775 mq (almeno 70 posti auto dei quali almeno 4 per l'attività commerciale);
 - 10) Oltre alla alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, delle seguenti opere:
 - Cessione all'Amministrazione Comunale dell'area a destinazione scolastica con sigla Sb pari a circa 7.150 mq;
 - 11) Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo.

2. Area di trasformazione - AT1502 Lotto Residenziale

- a) L'intervento prevede la realizzazione di un parcheggio pubblico lungo strada (via F. Severi) di circa 75 mq. nell'ambito di un intervento di completamento residenziale.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento:
- 1) Realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico lungo via F. Severi;
 - 2) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 300 mq;
 - 3) Altezza max: 2 piani;
 - 4) Parcheggio pubblico min: 75 mq. (almeno 4 posti auto) ;
 - 5) I nuovi edifici devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri storici architettonici degli edifici circostanti di cui costituiscono il naturale completamento
 - 6) Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato
 - La convenzione di cui sopra dovrà disciplinare le modalità di realizzazione ed eventuale cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del parcheggio pubblico di superficie minima pari a 75 mq.

3. Area di trasformazione - AT1503 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
- 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 150 mq
 - 2) Altezza max: 2 piani
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

4. Area di trasformazione - AT1504 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
- 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 400 mq dei quali 200 mq. provenienti da operazioni di trasferimento volumetrico;
 - 2) Altezza max: 2 piani;
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire.

Art.125 Interventi per l'UTOE 17 Battifolle

1. Area di trasformazione Strategica - ATS1701 Chiani

- a) L'intervento riguarda due aree limitrofe ad una delle due rotatorie di nuova previsione e facenti parte dello svincolo di collegamento tra il raccordo autostradale e il nuovo Scalo Merci in fase di realizzazione in zona Indicatore. Per tali aree si prevede un intervento coordinato di riqualificazione con la realizzazione di un piccolo centro commerciale con accesso diretto dalla rotatoria e con la creazione di un ampio parcheggio, di una fascia di verde pubblico lungo strada a protezione del margine stradale. Questo intervento dovrà essere di supporto alla ristrutturazione delle attuali strutture del centro di aggregazione presente nell'area ad ovest della rotatoria.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento:
- 1) Realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico
 - 2) Realizzazione di un fascia di verde pubblico lungo strada
 - 3) Realizzazione di una nuova superficie da destinarsi ad attività connesse a quelle del centro di aggregazione
 - 4) Superficie territoriale: 7.500 mq.
 - 5) Superficie utile lorda commerciale max: 1.500 mq.
 - 6) Altezza max: 2 piani
 - 7) Standard:
 - Verde Pubblico min: 932 mq
 - Parcheggi Pubblici min: 1.300 mq (almeno 50 posti auto)
 - 8) Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, delle seguenti opere:
 - Cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di una superficie utile lorda pari a 200 mq., realizzata e finita, da destinarsi ad attività connesse a quelle del centro di aggregazione. Tale superficie potrà eventualmente essere reperita nell'ambito dell'intervento di nuova edificazione a destinazione commerciale prevista dalla presente area di trasformazione.
 - 9) Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo

2. Area di trasformazione Strategica - ATS1702 San Giuliano

- a) L'intervento è finalizzato alla risoluzione delle problematiche viarie interne all'abitato ed alla riqualificazione delle attività di interesse pubblico in parte già presenti. La soluzione individuata per la viabilità prevede la creazione di una rotatoria in prossimità della farmacia, tale rotatoria attiverà due percorsi alternativi a quello attuale di attraversamento che comunque resterà attivo. Un primo tratto di viabilità si svilupperà a nord e sarà di servizio sia alla nuova palestra, sia alle residenze previste in prossimità della scuola, sia alla scuola stessa e della parte alta della frazione. Il secondo tratto a sud invece fungerà da vera e propria tangenziale al perimetro urbano andando a riconnettersi con il raccordo Arezzo-Battifolle, revisionandone il sistema di accesso. Nell'area interposta tra la

nuova viabilità e l'edificato si prevede la realizzazione di una fascia a verde pubblico con funzione di filtro e di un parcheggio pubblico, mentre nell'area più a nord è prevista la realizzazione di una piazza per circa 800 mq. di superficie. La viabilità di attraversamento sarà mantenuta ma saranno previsti degli accorgimenti di riduzione della velocità al fine di conferire a tale viabilità un carattere più urbano. I percorsi pedonali di progetto saranno funzionali anche alla "ricucitura" di una porzione della frazione che attualmente si configura come elemento a se stante, ovvero la zona residenziale in località valle del Vingone. Nell'ambito dell'intervento di riqualificazione dei luoghi centrali è prevista la realizzazione di un sistema residenziale composto da edifici con tipologia a schiera e di edifici isolati su lotto.

b) Prescrizioni e parametri di riferimento:

- 1) Realizzazione di una nuova rotatoria
- 2) Realizzazione della nuova viabilità di progetto
- 3) Realizzazione di una nuova piazza
- 4) Realizzazione di una fascia a verde pubblico con funzione di filtro nell'area interposta tra la nuova viabilità e l'edificato
- 5) Realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico
- 6) Realizzazione di interventi di "trafficking calming" (moderazione della velocità del traffico) nelle strade esistenti interne all'area di intervento
- 7) L'intervento complessivo è condizionato, così come riportato nella relativa scheda di fattibilità, alla definizione della quota di imposta del nuovo impalcato in relazione alla quota del tirante idrico centennale e duecentennale. La nuova viabilità dovrà essere completamente "trasparente", cioè posta ad una quota di sicurezza idraulica in modo da evitare la sottrazione di volumi all'esondazione e le conseguenti opere di compensazione.
- 8) Superficie territoriale: 25.249 mq.
- 9) Superficie utile lorda residenziale max: 4.200 mq
- 10) Superficie utile lorda commerciale max: 630 mq
- 11) Altezza max edifici residenziali: 3 piani
- 12) Altezza max edifici commerciali: 1 piano
- 13) Standard:
 - Verde pubblico min.: 2.400 mq
 - Parcheggi pubblici min.: 738 mq (almeno 30 posti auto dei quali 14 per le attività commerciali)
- 14) Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, delle seguenti opere:
 - Realizzazione di una nuova piazza per almeno 800 mq. di superficie;
 - Realizzazione di una rotatoria diametro ml. 40,00;
 - Cessione all'Amministrazione Comunale dell'area di circa 2.100 mq. con sigla "Ss" a destinazione Servizi sportivi coperti per la realizzazione della nuova palestra.
- 15) Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo

3. Area di trasformazione - AT1703 Lotto Residenziale

a) L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale quale completamento del tessuto esistente. Tale intervento è condizionato alla pavimentazione della piazzetta limitrofa ed interna al lotto di intervento ed alla realizzazione di un nuovo parcheggio lungo strada (S.C. da San Zeno).

b) Prescrizioni e parametri di riferimento:

- 1) Pavimentazione della piazzetta limitrofa ed interna al lotto di intervento;
- 2) Realizzazione di nuovo parcheggio lungo la Strada Comunale da San Zeno
- 3) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 450 mq.
- 4) Altezza max: 2 piani
- 5) Parcheggio pubblico min: 445 mq. (almeno 18 posti auto)

- 6) I nuovi edifici dovranno essere realizzati al di fuori delle aree di tutela paesistica individuati dalla tav. C04a del P.S.
- 7) Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato
 - La convenzione di cui sopra dovrà disciplinare le modalità di realizzazione della pavimentazione della piazzetta per circa 500 mq e la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del nuovo parcheggio pubblico lungo la strada Comunale da San Zeno di superficie minima pari a 445 mq.

4. Area di trasformazione - AT1704 Lotto Residenziale

- a) L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio residenziale quale completamento del tessuto esistente. Tale intervento è condizionato alla pavimentazione della piazzetta limitrofa ed interna al lotto di intervento.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Pavimentazione della piazzetta limitrofa ed interna al lotto di intervento;
 - 2) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 300 mq.
 - 3) Altezza max: 2 piani
 - 4) I nuovi edifici devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri storici architettonici degli edifici circostanti di cui costituiscono il naturale completamento
 - 5) Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato
 - La convenzione di cui sopra dovrà disciplinare le modalità di realizzazione della pavimentazione della piazzetta per circa 350 mq.

5. Area di trasformazione - AT1705 Lotto Residenziale

- a) L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico in un'area accessibile dalla Strada Comunale di San Zeno per circa 1.745 mq. A fronte di tale intervento è consentita la realizzazione di un nuovo edificio residenziale a completamento del tessuto esistente con contestuale sistemazione a percorso pedonale di un tratto dell'argine del fosso Chianicella.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Realizzazione nuovo parcheggio pubblico in un'area accessibile dalla Strada Comunale di San Zeno;
 - 2) Realizzazione di un percorso pedonale lungo il fosso Chianicella
 - 3) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 500 mq.
 - 4) Altezza max: 2 piani
 - 5) Parcheggio pubblico min. 1.745 mq. (almeno 70 posti auto)
 - 6) I nuovi edifici dovranno essere realizzati al di fuori delle aree di tutela paesistica individuati dalla tav. C04a del P.S.
 - 7) Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato
 - La convenzione di cui sopra dovrà disciplinare le modalità di realizzazione del nuovo parcheggio pubblico per una superficie minima di 650 mq. e la cessione di questa e della rimanente area per una superficie minima complessiva pari a 1.745 mq. e la realizzazione di un nuovo percorso pedonale lungo il fosso Chianicella.

6. Area di trasformazione - AT1706 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq
 - 2) Altezza max: 2 piani
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

7. Aree di Trasformazione Potenziali (PAT):

- a) PAT1707
 - 1) Superficie territoriale: 2.650 mq.
 - 2) Sottosistema:

- Residenza R1 (2.650 mq)
- 3) Prescrizioni per l'intervento:
 - completamento e ricucitura del tessuto residenziale esistente con tipologia a bassa densità edilizia;
- b) PAT1708
 - 1) Superficie territoriale: 7.820 mq.
 - 2) Sottosistema:
 - Residenza R1 (2.970 mq)
 - Residenza R4 (4.850 mq)
 - 3) Prescrizioni per l'intervento:
 - completamento e ricucitura del tessuto residenziale esistente all'interno del sottosistema R1;
 - area a verde pubblico attrezzato e parcheggi pubblici in dotazioni superiori a quelle degli standard.
- c) PAT1709
 - 1) Superficie territoriale: 7.100 mq.
 - 2) Sottosistema:
 - Residenza R1 (5.400 mq)
 - Mobilità M3.1 (1.700 mq)
 - 3) Prescrizioni per l'intervento:
 - ridefinizione del margine costruito sul lato della Provinciale di Pesciola;
 - contributo alla realizzazione di una nuova viabilità di attraversamento della frazione e relativo innesto con rotatoria sulla Provinciale.
- d) PAT1710
 - 1) Superficie territoriale: 13.800 mq.
 - 2) Sottosistema:
 - Residenza R1 (11.500 mq.)
 - Residenza R4 (2.300 mq)
 - 3) Prescrizioni per l'intervento:
 - ridefinizione del margine costruito sul lato della Provinciale di Pesciola;
 - contributo alla realizzazione di una nuova viabilità di attraversamento della frazione;
 - realizzazione area a verde pubblico in dotazioni superiori a quelle degli standard.
- e) PAT1711
 - 1) Superficie territoriale: 7.550 mq.
 - 2) Sottosistema:
 - Residenza R1 (6.250 mq)
 - Mobilità M3.1 (1.300 mq)
 - 3) Prescrizioni per l'intervento:
 - delocalizzazione attività artigianali produttive;
 - riconversione funzionale dell'area; ;
 - riqualificazione luogo centrale ed area pedonale intorno alla Chiesa.

8. Area di trasformazione - AT1712 Area Motel Battifolle

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) L'intervento prevede la possibilità di realizzare 150 mq di volumi tecnici interrati fuori sagoma dell'edificio esistente, è ammesso inoltre lo sfruttamento della superficie interrata corrispondente alla sagoma dell'edificio come Superficie Utile Lorda
 - 2) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

9. Area di trasformazione - AT1713 Area parcheggio custodito camion e camper

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Superficie utile lorda (Sul) turistico ricettiva Tr3 aree di sosta max.: 500 mq
 - 2) Altezza max: 2 piani
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

10. Area di trasformazione di esclusivo interesse pubblico - AT1714 Depositeria giudiziaria

a) Prescrizioni e parametri di riferimento:

- 1) Superficie utile lorda (Sul) Servizi Tecnici Amministrativi: 8.000 mq per l'area di deposito autovetture ed uffici
- 2) Altezza max: 2 piani
- 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

11. Area di trasformazione - AT1715 Lotto Residenziale

a) Prescrizioni e parametri di riferimento:

- 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 135 mq
- 2) Altezza max: 2 piani
- 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

12. Area di trasformazione - AT1716 Lotto Residenziale

a) Prescrizioni e parametri di riferimento:

- 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 180 mq
- 2) Altezza max: 3 piani
- 3) Rispetto filo fisso
- 4) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

13. Area di trasformazione - AT1717 Lotto Residenziale

a) Prescrizioni e parametri di riferimento:

- 1) L'intervento è riferito all'attuazione del Piano Particolareggiato Poggiola C24 secondo il progetto approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 15 del 27/01/99 del quale si confermano le previsioni.

Art. 125 bis - Interventi per l'UTOE 18 Calamandrei

1. Area di trasformazione - ATPA1801 Carbonaia

- a) L'intervento è riferito all'attuazione del Piano Particolareggiato della Carbonaia secondo il progetto approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.332 del 27/11/1996 del quale si confermano le previsioni.

Art.126 Interventi per l'UTOE 19 Pesciola

1. Area di trasformazione - ATPA1901 Polo Digitale I

- a) L'intervento è riferito alla realizzazione del primo stralcio del nuovo Polo digitale secondo un progetto già approvato dalla Giunta Comunale con D.G.C. n. 101 il 24/02/2009.

2. Area di trasformazione - ATPA1902 Polo Digitale II

- a) L'intervento è riferito alla realizzazione del secondo stralcio del nuovo Polo digitale secondo un progetto già approvato dalla Giunta Comunale con D.G.C. n. 215 del 22/03/2011.

Art.127 Interventi per l'UTOE 20 San Donato

1. Area di trasformazione di esclusivo interesse pubblico - AT2001 Parcheggio Ospedale

- a) L'intervento è riferito alla realizzazione di un nuovo parcheggio a servizio dell'Ospedale.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento:
- 1) Realizzazione parcheggio multipiano

2. Area di trasformazione di esclusivo interesse pubblico - AT2002 Servizi amministrativi sanitari

- a) L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo edificio destinato a servizi di tipo amministrativo di tipo sanitario. Al piano terra è consentito l'utilizzo per destinazioni di tipo commerciale relazionate alla destinazione d'uso sanitaria, quali ad esempio una farmacia.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento:
- Superficie Utile Lorda (Sul) Servizi amministrativi di tipo sanitario max: 600 mq.
 - Altezza max.: 3 piani
 - Modalità d'attuazione: permesso di costruire

3. Aree di Trasformazione Potenziali (PAT):

- a) PAT2003
- 1) Superficie territoriale: 1.000 mq.
 - 2) Sottosistema:
 - Residenza R2 (1.000 mq)
 - 3) Prescrizioni per l'intervento:
 - completamento del tessuto esistente.
- b) (PAT2004 *stralciata*)

4. Area di trasformazione di esclusivo interesse pubblico - AT2005 Biblioteca e mensa Università

- 1) L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un magazzino librario al piano seminterrato e di servizio mensa al piano terra nell'ambito del complesso universitario del Pionta.
- 2) Superficie Utile Lorda (Sul) piano seminterrato adibito a magazzino max: 500 mq
- 3) Superficie Utile Lorda (Sul) piano terra adibita a mensa max: 350 mq
- 4) Modalità d'attuazione: permesso di costruire

5. Area di trasformazione di esclusivo interesse pubblico - AT2006

- a) L'intervento è riferito alla realizzazione di un nuovi servizi sanitari di supporto all'Ospedale. Nell'ambito dell'intervento è consentita la realizzazione di nuovi volumi a destinazione commerciale e direzionale.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento:
- 1) Superficie Utile Lorda (Sul) servizi socio sanitari max.: 4.500 mq;
 - 2) Superficie Utile Lorda (Sul) attività commerciali e/o direzionali max.: 1.400 mq. a scomputo della quantità di cui al numero 1);
 - 3) Altezza max: 3 piani;
 - 4) Modalità d'attuazione: permesso di costruire convenzionato
 - La convenzione di cui sopra dovrà disciplinare la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di un area a verde per 6.000 mq di superficie;
 - 5) Area destinata a cucine, mensa ecc della AUSL: interventi diretti di cui all'art. 33, comma 2.

Art.128 Interventi per l'UTOE 21 Tortaia

1. Area di trasformazione di esclusivo interesse pubblico - AT2101 Centro di aggregazione San Marco

- a) L'intervento è finalizzato alla realizzazione del nuovo centro di aggregazione nei pressi del villaggio Dante e di una piccola area di sosta lungo strada (SS 71). Nell'ambito di tale intervento è prevista la sistemazione a verde pubblico attrezzato di un'ampia area tra la SS. 71 e viale Dante intorno al centro di aggregazione di nuova realizzazione.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento:
- 1) Realizzazione di un centro di aggregazione con accesso dalla viabilità esistente;

- 2) Piantumazione dell'intera area di intervento;
- 3) Realizzazione di parcheggio pubblico lungo strada con accesso posto a distanza almeno di 12 m. dall'intersezione;
- 4) Realizzazione dell'illuminazione dell'intera strada di accesso per tutta la sua estensione;
- 5) Realizzazione di un'area attrezzata con giochi per bambini all'interno dell'area a verde pubblico attrezzato;
- 6) Superficie Utile Lorda (Sul) max: 600 mq;
- 7) Altezza max: 1 piano (con possibilità di realizzare un piano interrato o seminterrato) ;
- 8) Verde Pubblico Attrezzato (Vg) min: 6.314 mq;
- 9) Parcheggio pubblico (Pp) min: 320 mq (almeno 17 posti auto) ;
- 10) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire
- 11) Nella realizzazione dell'intervento dovranno essere rispettate le indicazioni e raccomandazioni dell'ARPAT in merito alle problematiche acustiche con nota prot. 01.09.03/47.1-48 del 15/12/2008

2. Area di trasformazione in itinere - ATPA2102 Case popolari

- a) L'intervento è riferito all'attuazione di un Piano per Edilizia Economica e Popolare (PEEP) già approvato dal Consiglio Comunale con D.C.C. n. 330 il 28/10/2003 del quale si confermano integralmente le previsioni.

3. Aree di Trasformazione Potenziali (PAT):

a) PAT2103

- 1) Superficie territoriale: 1.750 mq.
- 2) Sottosistema:
 - Residenza R2 (1.750 mq)
- 3) Prescrizioni per l'intervento:
 - delocalizzazione attività produttive;
 - riconversione funzionale dell'area.

b) (PAT2104 *stralciata*)

c) PAT2105

- 1) Superficie territoriale: 23.226 mq.
- 2) Sottosistema:
 - Residenza R1 (8.400 mq)
 - Ambientale V4 (7.000 mq)
- 3) Prescrizioni per l'intervento:
 - espansione tessuto edilizio esistente;
 - realizzazione area a verde pubblico e parcheggi pubblici in dotazioni superiori a quelle degli standard.

4. Area di trasformazione AT2106 via Chiarini

- a) L'intervento è finalizzato al recupero di un comparto produttivo inserito in un contesto prevalentemente residenziale mediante la riconversione funzionale dell'area con la risoluzione delle problematiche inerenti la viabilità e la dotazione infrastrutturale.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento :
 - 1) SUL esistente alla data di adozione del presente RU.
 - 2) Destinazioni : residenziale, commerciale, servizi.
 - 3) Altezza max: 3 piani
 - 4) Modalità di attuazione : piano di recupero.

Art.129 Interventi per l'UTOE 22 Saione

1. Area di trasformazione di esclusivo interesse pubblico - AT2201 Area Manutenzione

- a) L'intervento è finalizzato alla ristrutturazione urbanistica di un'ampia area di proprietà comunale localizzata tra la ferrovia Firenze Roma, via Tagliamento, via Marcantonio Cesti, via Arno e via Provenza. Attualmente l'area è destinata ai servizi della manutenzione comunale ma risulta inserita all'interno del sistema della residenza (parte R1 e parte R4) individuato dal Piano Strutturale. Attraverso un'operazione di riconfigurazione viaria, con il prolungamento dei tratti stradali di via Libia e via Adige e il loro congiungimento sul lato est dell'area di intervento, vengono individuate tre aree per la localizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale, dei quali il 30% dovrà essere destinato ad edilizia di tipo sociale. Tale quota dovrà essere localizzata nel lotto appartenente al sottosistema R4, all'interno del quale troveranno spazio anche attrezzature di interesse collettivo quali servizi al quartiere. Gli edifici residenziali all'interno del sottosistema R1 potranno avere un massimo di cinque piani di cui il piano terra libero su pilotis al fine di aumentare la permeabilità dell'intera area. Nel lotto all'interno del sottosistema R4 si prevedono invece un massimo di tre piani, di cui il piano terra permeabile, affacciato su una piazza di nuova realizzazione, accessibile da via Tagliamento. Sul margine est, a confine con la ferrovia, si prevede la realizzazione di una fascia di verde urbano con funzione di barriera antirumore ed anche di collegamento con il giardino pubblico di nuova realizzazione, posto in prossimità dell'asilo nido esistente.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento:
- 1) Realizzazione di una nuova piazza
 - 2) Realizzazione di edilizia residenziale per finalità sociali nella percentuale minima del 35% dell'intera Superficie Utile Lorda prevista all'interno della presente area di trasformazione.
 - 3) Per le residenze interne al sottosistema R1 è prescritto il piano terra a "pilotis"
 - 4) Per le residenze interne al sottosistema R4 è prescritta la permeabilità con la piazza di nuova realizzazione
 - 5) Realizzazione di giardino pubblico attrezzato e barriera verde antirumore
 - 6) Riqualificazione del parcheggio pubblico (area Ms)
 - 7) Riqualificazione degli attuali impianti sportivi (area Ps)
 - 8) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 7.200 mq. della quale il 35% per edilizia con finalità sociali
 - 9) L'intervento complessivo è condizionato, così come riportato nella relativa scheda di fattibilità, alla realizzazione delle seguenti opere di mitigazione del rischio idraulico:
 - Aree a nord degli impianti sportivi: realizzazione di apposite aree di stoccaggio delle acque a compensazione dei volumi sottratti alla piena per un minimo di 650 mc. adottando gli opportuni accorgimenti per le opere di messa in sicurezza delle porzioni a rischio.
 - Aree degli impianti sportivi e parcheggio pubblico: realizzazione di apposite aree di stoccaggio delle acque a compensazione dei volumi sottratti alla piena per un minimo di 1.140 mc. adottando gli opportuni accorgimenti per le opere di messa in sicurezza delle porzioni a rischio.
 - 10) Superficie Utile lorda (Sul) attività commerciali/direzionali max: 800 mq.
 - 11) Superficie Utile Lorda attrezzature pubbliche min: 2.500 mq.
 - 12) Lotti all'interno del sottosistema R1: altezza max: 5 piani con piano terra a "pilotis"
 - 13) Lotti all'interno del sottosistema R4: altezza max: 3 piani con piano terra "permeabile" in relazione con la nuova piazza
 - 14) Parcheggio pubblico min. 2.100 mq. (almeno 85 posti auto)
 - 15) Verde pubblico attrezzato (area Vg) min. 37.500 mq.
 - 16) Modalità d'attuazione: Piano Urbanistico Attuativo

2. Area di trasformazione - AT2202 Lotto Residenziale

- a) L'intervento interessa un'area attualmente occupata da strutture di origine produttiva in stato di degrado. Si consente di demolire la parte delle volumetrie produttive di scarso valore per ricostruire un edificio a destinazione residenziale di due piani. Le strutture produttive ritenute di maggior valore storico dovranno invece essere recuperate prevedendo funzioni commerciali e/o direzionali. L'intervento è condizionato alla

realizzazione di un nuovo tratto di strada allo scopo di connettere via Po con via Generale da Bormida.

b) Prescrizioni e parametri di riferimento:

- 1) Demolizione delle volumetrie di scarso valore e loro ricostruzione a destinazione residenziale
- 2) Recupero delle strutture di maggior valore e loro riconversione con intervento di ristrutturazione edilizia a destinazione commerciale e/o direzionale
- 3) Realizzazione di un nuovo tratto di strada allo scopo di connettere via Po con via Generale da Bormida
- 4) L'intervento complessivo è condizionato, così come riportato nella relativa scheda di fattibilità, alla realizzazione delle seguenti opere di mitigazione del rischio idraulico:
 - realizzazione di apposite aree di stoccaggio delle acque a compensazione dei volumi sottratti alla piena per un minimo di 120 mc. adottando gli opportuni accorgimenti per le opere di messa in sicurezza delle porzioni a rischio.
- 5) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 400 mq relativi al solo intervento di demolizione e ricostruzione
- 6) Altezza max: 2 piani
- 7) Parcheggio Pubblico min. 400 mq.
- 8) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato
 - La convenzione di cui sopra dovrà disciplinare la realizzazione di un nuovo tratto di strada allo scopo di connettere via Po con via Generale da Bormida

3. Area di trasformazione - AT2203 Lotto Residenziale

a) L'intervento prevede la realizzazione di nuove residenze. L'intervento è condizionato alla realizzazione della nuova viabilità di connessione tra via Giusti e via Adigrat.

b) Prescrizioni e parametri di riferimento:

- 1) Realizzazione della nuova viabilità di connessione tra via Giusti e via Adigrat
- 2) Superficie Utile Lorda (Sul) max.: 950 mq.
- 3) Parcheggi pubblici: come da art. 3
- 4) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato
 - La convenzione di cui sopra dovrà disciplinare la realizzazione della nuova viabilità di connessione tra via Giusti e via Adigrat

4. Area di trasformazione - AT2204 Lotto Residenziale

a) L'intervento è riferito al completamento di un comparto di case per l'edilizia economica e popolare attraverso la realizzazione di un nuovo edificio con caratteristiche simili a quelle degli edifici già realizzati.

b) Prescrizioni e parametri di riferimento:

- 1) L'intervento complessivo è condizionato, così come riportato nella relativa scheda di fattibilità, alla realizzazione delle seguenti opere di mitigazione del rischio idraulico:
 - realizzazione di apposite aree di stoccaggio delle acque a compensazione dei volumi sottratti alla piena per un minimo di 120 mc. adottando gli opportuni accorgimenti per le opere di messa in sicurezza delle porzioni a rischio
- 2) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 1.000 mq
- 3) Superficie utile lorda (Sul) centro di aggregazione max: 100 mq
- 4) Altezza max: 5 piani
- 5) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

5. Area di trasformazione in itinere - ATPA2205 Piano di Lottizzazione Scheda C28

a) L'intervento è riferito ad un Piano di Lottizzazione di iniziativa privata approvato con D.C.C. n. 59 il 29/04/2005 del quale il regolamento Urbanistico conferma i soli parametri urbanistici previsti dal Piano di lottizzazione stesso ed introduce, viceversa, variazioni in merito al trattamento del suolo ed alla modalità di realizzazione e razionalizzazione della viabilità di accesso e di parcheggio.

6. Area di trasformazione in itinere - ATPA2206 Lottizzazione direzionale/commerciale

- a) L'intervento prevede la realizzazione di un comparto a destinazione direzionale e commerciale da attuarsi con i parametri urbanistici previsti dalla D.C.C. n. 75 del 13/10/2006.
- b) Modalità d'attuazione: permesso di costruire

Art.130 Interventi per l'UTOE 23 Stadio

1. (Area di trasformazione di esclusivo interesse pubblico - AT2301 Parcheggio Eden stralciato)

2. Area di trasformazione di esclusivo interesse pubblico - AT2302 Parcheggio viale Mecenate

- a) L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo parcheggio multipiano nell'area attualmente occupata da un parcheggio a raso tra viale Mecenate e via Duccio di Boninsegna.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Realizzazione parcheggio pubblico multipiano per almeno 300 posti auto
 - 2) L'intervento complessivo è condizionato, così come riportato nella relativa scheda di fattibilità, alla realizzazione delle seguenti opere di mitigazione del rischio idraulico:
 - Individuazione di un volume da compensare pari a circa 134 mc. da immagazzinare in zona perimetrale al fabbricato, secondo quanto riportato nella documentazione allegata alla Variante Urbanistica ed ai pareri preventivi favorevoli dell'Autorità di bacino del Fiume Arno sull'ipotesi di mitigazione del rischio idraulico.
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

3. Area di trasformazione di esclusivo interesse pubblico - AT2303 Sede Provincia

- a) L'intervento è riferito alla realizzazione della nuova Sede della Amministrazione Provinciale di Arezzo in conformità all'esito del concorso di progettazione espletato nel 2005. Saranno consentiti anche servizi per l'istruzione superiore, servizi sportivi coperti, campi sportivi scoperti e parcheggi a raso
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Realizzazione della nuova sede dell'Amministrazione Provinciale di Arezzo in conformità con il progetto vincitore del concorso di progettazione di cui alla D.G.P. n. 444 del 15/07/2005.
 - 2) Superficie Utile Lorda (Sul) max.: 16.350 mq.
 - 3) Destinazione: Sede della Amministrazione Provinciale di Arezzo, servizi per l'istruzione superiore, servizi sportivi coperti, campi sportivi scoperti e parcheggi a raso
 - 4) L'intervento complessivo è condizionato, così come riportato nella relativa scheda di fattibilità, alla realizzazione delle seguenti opere di mitigazione del rischio idraulico:
 - Individuazione di un volume da compensare pari a circa 6.500 mc. da immagazzinare in locali adibiti interrati, secondo quanto riportato nella documentazione allegata alla Variante Urbanistica ed ai pareri preventivi favorevoli dell'Autorità di bacino del Fiume Arno sull'ipotesi di mitigazione del rischio idraulico.
 - 5) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

4. Area di trasformazione di esclusivo interesse pubblico - AT2304 Campo Scuola e foresteria

- a) L'intervento prevede la realizzazione di un nuovo campo scuola con annessa foresteria secondo un progetto già approvato dal Consiglio Comunale con D.G.C. n. 278 il 26/09/2006 e D.G.C. n. 389 il 30/06/2009, del quale si confermano integralmente le previsioni.

5. Area di trasformazione AT2305 - Ex Camera di commercio

- a) L'intervento prevede la riconversione a funzione prevalentemente residenziale dell'edificio attualmente destinato a Camera di Commercio. Dato il valore architettonico del manufatto è prescritto su di esso un intervento di restauro che ne salvaguardi la struttura architettonica originaria. Il corpo più basso con corte interna dovrà essere destinato ad attività commerciali al piano terra ed attività direzionali agli altri piani. Il corpo più alto potrà essere destinato a residenza e/o attività direzionali. L'intervento è condizionato alla contestuale realizzazione del progetto di riqualificazione degli assi ottocenteschi di via Roma via Crispi (Il lotto) dall'anfiteatro a via Guadagnoli approvato dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 647 del 05/10/2010.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento:
- 1) Riconversione dell'edificio attualmente occupato dalla camera di commercio mediante un intervento di restauro
 - 2) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato
 - La convenzione di cui sopra dovrà disciplinare la realizzazione a carico dei proponenti del progetto di riqualificazione di cui sopra.

6. Area di trasformazione - AT2306 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
- 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq
 - 2) Altezza max: 2 piani
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

7. Area di trasformazione - AT2307 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
- 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 400 mq dei quali 120 mq. provenienti da operazioni di trasferimento volumetrico.
 - 2) Altezza max: 2 piani
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

8. Area di trasformazione - AT2308 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
- 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 227 mq.
 - 2) Il piano terra potrà essere utilizzato a fini direzionali commerciali
 - 3) Altezza max: 2 piani
 - 4) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

9. Area di trasformazione - ATPA2309 Lotto Residenziale e recupero edificio di valore

- a) L'intervento è riferito ad un Piano Urbanistico Attuativo approvato con D.C.C. n. 50 il 23/04/2009 del quale si confermano integralmente le previsioni.

Art.131 Interventi per l'UTOE 24 San Zeno

1. Area di trasformazione - AT2401 Lotto Produttivo

- a) L'intervento riguarda la realizzazione di un nuovo impianto produttivo in località San Zeno. All'interno dell'area è consentita la realizzazione di una nuova struttura sportiva. L'intervento è condizionato alla realizzazione di un giardino verde pubblico attrezzato e di un nuovo parcheggio pubblico e delle strade di lottizzazione oltre ad un contributo per la realizzazione della nuova scuola materna (Sb).
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento:
- 1) Realizzazione area verde pubblico attrezzato
 - 2) Realizzazione parcheggio pubblico
 - 3) Realizzazione nuove strade

- 4) Superficie Coperta (Sc) Attività produttiva max.: 32.300 mq
- 5) Superficie Coperta (Sc) attrezzature sportive (Ps) max. 1.200 mq.
- 6) Superficie Utile Lorda (Sul) attrezzature scolastiche min.: 150 mq.
- 7) Altezza max: 20,00 mt. e distanza da confini e strade 10 ml. per il lotto lato ferrovia
- 8) Altezza max.: 2 piani e distanza da confini e strade 6 ml. per gli altri lotti
- 9) Verde Pubblico attrezzato min.: 8.400 mq.
- 10) Parcheggi Pubblici min: 7.900 mq. (almeno 300 posti auto)
- 11) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato
 - La convenzione di cui sopra dovrà disciplinare a carico del lotto lato ferrovia la realizzazione del verde pubblico attrezzato (Vg) e dei parcheggi pubblici nelle quantità sopra indicate. Dovrà inoltre essere disciplinata sempre a carico del lotto lato ferrovia la modalità di realizzazione della nuova scuola materna (Sb) per almeno 150 mq. di Sul a carico dei proponenti.

2. Area di trasformazione - AT2402 Lotto Produttivo

- a) L'intervento riguarda la realizzazione di un nuovo impianto produttivo in località San Zeno. L'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione previste per la AT2401.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Superficie Coperta (Sc) Attività produttiva max.: 5.680 mq. (Sc= 40%)
 - 2) Sono applicabili gli incentivi di cui al comma 4 dell'art.77 delle presenti norme
 - 3) Altezza max: 2 piani
 - 4) Parcheggi pubblici: come da art. 3
 - 5) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire
 - 6) L'attuazione dell'intervento è condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione previste per la AT2401.

3. Area di trasformazione in itinere - ATPA2403 Piano di Lottizzazione

- a) L'intervento è riferito ad un Piano di Lottizzazione approvato con D.C.C. n. 209 del 18/07/2003 del quale si confermano integralmente le previsioni.

4. Area di trasformazione - AT2404 Area direzionale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Superficie utile lorda (Sul) direzionale max.: 3.500 mq
 - 2) Superficie accessoria max.: 2.100 mq.
 - 3) Altezza max: 2 piani
 - 4) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire
 - 5) Le quantità di cui sopra dovranno costituire ampliamento dell'attività esistente.

Art.132 Interventi per l'UTOE 25 Agazzi

1. Area di trasformazione Strategica - ATS2501 Agazzi

- a) L'intervento è finalizzato alla creazione di nuove centralità per la frazione di Agazzi. In particolare si prevede la realizzazione di una nuova piazza e di un sistema di spazi a verde attrezzato e di percorsi pedonali che connettano le nuove residenze ai luoghi di interesse collettivo. Si prevede inoltre la realizzazione di un nuovo parcheggio a servizio delle nuove attività commerciali e di quelle esistenti. Nell'ambito di tali interventi sono previste nuove edificazioni a destinazione residenziale e a destinazione commerciale. Quest'ultima dovrà localizzarsi in armonia con la nuova piazza.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Realizzazione di una nuova piazza
 - 2) Realizzazione di un giardino pubblico (verde pubblico attrezzato)

- 3) Realizzazione di un nuovo percorso pedonale
- 4) L'edificio a destinazione commerciale dovrà essere morfologicamente e planimetricamente integrato con la nuova piazza
- 5) Superficie territoriale: 9.000 mq.
- 6) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max: 1.200 mq.
- 7) Superficie utile lorda (Sul) commerciale max. 450 mq.
- 8) Altezza max: 2 piani
- 9) Standard:
 - Verde Pubblico min: 3.300 mq
 - Parcheggi Pubblici min: 750 mq (almeno 30 posti auto)
- 10) Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, delle seguenti opere:
 - Realizzazione di una nuova piazza per almeno 500 mq. di superficie
 - Realizzazione di percorso pedonale secondo quanto indicato nella Tav. "usi del suolo e modalità d'attuazione e d'intervento".
- 11) Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato

2. Area di trasformazione - AT2502 Tortaia

- a) L'intervento è finalizzato alla realizzazione della nuova Chiesa a servizio del quartiere di Tortaia. Contestualmente con la realizzazione della Chiesa dovranno essere incrementate le attuali dotazioni di parcheggio, attraverso la realizzazione di un'area di sosta lungo strada (via S.Quasimodo) procedendo al contestuale adeguamento della carreggiata della stessa strada.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Realizzazione nuova Chiesa quartiere Tortaia
 - 2) Realizzazione nuova area di sosta lineare lungo via Salvatore Quasimodo
 - 3) Ampliamento attuale sede stradale di via S. Quasimodo
 - 4) Superficie Coperta (Sc) Servizi Religiosi max.: 1500 mq.
 - 5) Parcheggio pubblico min. 1650 mq. (almeno 130 posti auto)
 - 6) Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato
 - La convenzione di cui sopra dovrà disciplinare le modalità di realizzazione del nuovo parcheggio pubblico per una superficie minima pari a 1650 mq.

3. Area di trasformazione - AT2503 Centro sportivo

- a) L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un nuovo centro sportivo in un'area posta lungo la Strada Umbro Casentinese (SS 71) nella zona di San Lazzaro, con connesse attività e servizi sanitari integrati a quelli sportivi. Il complesso sarà costituito da una serie di attrezzature sportive all'aperto, compresa una piscina scoperta, spazialmente relazionate ad un edificio che ospiti le specifiche funzioni legate al centro sportivo ed alle attività ad esso connesse quali quelle sanitario sportive, wellness, centro benessere, ecc. All'interno di tale nuovo volume potranno essere localizzate anche delle attività di ristorazione e bar per una Superficie Utile Lorda (Sul) non superiore a 850 mq compresa all'interno della superficie complessiva. Il complesso dovrà essere dotato di adeguate e sufficienti aree di sosta di tipo alberato secondo quanto previsto dall'art. 4 delle presenti norme. Dovrà inoltre realizzarsi un nuovo tratto di strada perpendicolare alla SS. 71 ed innestata a quest'ultima, con funzione di servizio e di accesso alla nuova area sportiva. La strada dovrà avere una carreggiata minima di 7,5 ml.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico di tipo alberato;
 - 2) Realizzazione di un nuovo tratto di strada con carreggiata minima di 7,5 ml
 - 3) Realizzazione impianto illuminazione pubblica per la nuova strada
 - 4) Superficie Territoriale: 33.217 mq.
 - 5) Superficie utile lorda (Sul) attività sportive coperte max.: 6.900 mq.

- 6) Altezza max: 3 piani
- 7) Superficie utile lorda (Sul) attività di ristorazione e bar max.: 850 mq (compresi all'interno delle quantità di cui sopra per gli impianti sportivi coperti)
- 8) Parcheggio pubblico a servizio dell'impianto min: 9.250 mq. (almeno 350 posti auto)
- 9) Parcheggio Pubblico (Ms) min.: 1.250 mq (almeno 50 posti auto)
- 10) Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato
 - La convenzione di cui sopra dovrà disciplinare le modalità di realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del nuovo parcheggio pubblico di superficie minima pari a 1.250 mq. e le modalità di realizzazione della nuova strada di progetto a servizio dell'area sportiva e di accesso all'area di sosta e del relativo impianto di illuminazione pubblica.

4. Area di trasformazione - AT2504 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
 - 2) Altezza max: 2 piani
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

5. Area di trasformazione - AT2505 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
 - 2) Altezza max: 2 piani
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

Art.133 Interventi per l'UTOE 26 Santa Firmina

1. Area di trasformazione Strategica - ATS2601 Santa Firmina

- a) L'intervento è finalizzato alla realizzazione di nuove centralità per la frazione di Santa Firmina. L'intervento sarà realizzato nel rispetto delle funzioni sportive-ricreative attualmente insediate. Nell'ambito di tale intervento si consente la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale da integrare morfologicamente ed architettonicamente con la piazza di nuova realizzazione. Si prevede infine la realizzazione di un nuovo tratto stradale tangente alla nuova piazza ed all'edificio commerciale allo scopo di migliorare l'accessibilità alle nuove centralità.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Realizzazione di una nuova piazza
 - 2) Realizzazione di un nuovo tratto stradale tangente alla nuova piazza ed all'edificio commerciale di nuova realizzazione
 - 3) Superficie territoriale: 18.153 mq.
 - 4) Superficie utile lorda commerciale e direzionale max: 1.500 mq
 - 5) Altezza max: 2 piani
 - 6) Standard:
 - Verde pubblico min.: 2.340 mq
 - Parcheggi pubblici min.: 1.980 mq (almeno 80 posti auto dei quali 16 per le attività commerciali o direzionali)
 - 7) Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l'attuazione della ATS2601 è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, delle seguenti opere:
 - Realizzazione di una nuova piazza per almeno 800 mq. di superficie;
 - Realizzazione nuova strada di collegamento tra due viabilità locali con sigla "M3.1"
 - 8) Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo

2. Area di trasformazione di esclusivo interesse pubblico - AT2602 Area spettacoli viaggianti

- a) L'intervento riguarda un'area di proprietà Comunale attualmente destinata ad ospitare gli impianti degli spettacoli viaggianti. L'area è classificata dal Piano Strutturale quale luogo centrale: grandi attrezzature per la città L1. Le attività consentite all'interno di tale sottosistema sono, oltre alla funzione caratterizzante il sistema L - cioè i servizi e le attrezzature di uso pubblico e gli spazi scoperti - le attività commerciali, direzionali, alberghi e residenze turistico alberghiere. Per tale area si prevede dunque la realizzazione di un complesso multifunzione che possa accogliere oltre ad alcuni servizi di utilità pubblica, anche attività commerciali e direzionali. Inoltre si prevede la realizzazione di una quota di edilizia residenziale per fini sociali quale necessario completamento della pluralità di funzioni da ospitare. In relazione alle problematiche idrauliche presenti nell'area, si renderà necessario provvedere all'individuazione di un'ampia area di stoccaggio che potrà essere reperita attraverso la creazione di un'area a verde non attrezzata posta a quota inferiore di circa 30 cm. rispetto a quella di imposta dei nuovi edifici e degli spazi aperti attrezzati.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento:
- 1) Realizzazione di uno o più edifici plurifunzionali (servizi pubblici, attività commerciali e direzionali, albergo o residenza turistico alberghiera)
 - 2) Realizzazione di una quota di edilizia con finalità sociali
 - 3) Superfici Utile lorda (Sul) Servizi ed attrezzature di interesse pubblico min.: 4.200 mq. Altezza max: 5 piani
 - 4) Superfici Utile lorda (Sul) residenze con finalità sociale min: 1.800 - max. 2.200 mq. Altezza max: 3 piani
 - 5) Superfici Utile lorda (Sul) attività commerciali e/o direzionali max: 3.000 mq. Altezza max: 2 piani
 - 6) Superfici Utile lorda (Sul) attività turistico ricettive (Tr1) max.: 1.500 mq. Altezza max. 5 piani
 - 7) L'intervento complessivo è condizionato, così come riportato nella relativa scheda di fattibilità, alla realizzazione delle seguenti opere di mitigazione del rischio idraulico:
 - realizzazione di apposite aree di stoccaggio delle acque a compensazione dei volumi sottratti alla piena per un minimo di 3.000 mc. adottando gli opportuni accorgimenti per le opere di messa in sicurezza delle porzioni a rischio.
 - 8) Modalità d'attuazione: Piano urbanistico attuativo

3. Area di trasformazione - AT2603 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
- 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
 - 2) Altezza max: 2 piani
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

Art.134 Interventi per l'UTOE 27 Frassineto

1. Area di trasformazione Strategica - ATS2701 Frassineto

- a) L'intervento è finalizzato alla riqualificazione della piazza prospiciente la chiesa ed alla realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile che, immerso in una nuova area a verde pubblico, possa costituire il tessuto connettivo di tutto il sistema della residenza della frazione. A sostegno dell'operazione di riqualificazione degli spazi aperti è prevista la realizzazione di un lotto di completamento lungo la strada comunale di Caggiolo, in continuità con il tessuto esistente.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento:
- 1) Riqualificazione della piazza prospiciente la chiesa di Frassineto
 - 2) Superficie territoriale: 9.122 mq.
 - 3) Superficie utile lorda residenziale max: 1.000 mq
 - 4) Superficie utile lorda commerciale e direzionale max: 500 mq
 - 5) Altezza max: 2 piani

- 6) Standard:
 - Verde pubblico min.: 3.055 mq
 - Parcheggi pubblici min.: 589 mq (almeno 24 posti auto dei quali 10 per le attività commerciali o direzionali)
- 7) Oltre alla contestuale cessione gratuita all'Amministrazione Comunale dell'area di verde pubblico ed alla cessione e realizzazione delle quantità minime di parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, delle seguenti opere:
 - Rifacimento e nuova pavimentazione della piazza prospiciente la chiesa per una superficie di almeno 1.750 mq.
 - I nuovi edifici dovranno essere realizzati al di fuori delle aree di tutela paesistica individuati dalla tav. C04a del P.S.
- 8) Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo

2. Area di trasformazione - AT2702 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 450 mq.
 - 2) Altezza max: 2 piani
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

3. Aree di Trasformazione Potenziali (PAT):

- a) (*stralciata PAT2703*)

4. Area di trasformazione - AT2704 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 180 mq.
 - 2) Altezza max: 2 piani
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire convenzionato
 - La convenzione di cui sopra dovrà disciplinare la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale della porzione delle p.lle 667 e 274 su cui è prevista la realizzazione di strada pubblica

5. Area di trasformazione - AT2705 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 180 mq.
 - 2) Altezza max: 2 piani
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire convenzionato
 - La convenzione di cui sopra dovrà disciplinare la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale della porzione delle p.lle 667 e 274 su cui è prevista la realizzazione di strada pubblica

6. Area di trasformazione di esclusivo interesse pubblico - AT2706 Impianti sportivi

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Superficie utile lorda (Sul) per nuovo centro di aggregazione max.: 600 mq.
 - 2) Altezza max: 1 piano
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

Art.135 Interventi per l'UTOE 28 Olmo

1. Area di trasformazione Strategica - ATS2801 Olmo

- a) L'intervento è finalizzato alla riqualificazione complessiva di un'area attualmente ed in parte destinata ad attività commerciali, in parte ad attività sportive, quest'ultime scarsamente strutturate. Attraverso la cessione all'Amministrazione Comunale di

quest'area di più di 3 ettari di superficie, da riqualificare e potenziare nella sua attuale destinazione ad attività sportive e la realizzazione di un giardino pubblico per altri 12.000 mq. circa di superficie comprendente anche spazi pavimentati in diretta relazione con gli edifici commerciali esistenti e di nuova realizzazione e gli impianti sportivi retrostanti, si ottiene il risultato di realizzare un grande parco sportivo in un'area considerata strategica sia per la frazione di Olmo che per quella di Madonna di Mezza Strada. A sostegno di tale intervento, di una certa rilevanza, è consentito l'ampliamento delle attuali superfici commerciali poste lungo la Strada Statale 71, ottenendo così anche la riqualificazione del fronte strada, da destinarsi a prospiciente il nuovo fronte commerciale. Nella parte meridionale dell'area di intervento, di fronte al tessuto residenziale già esistente, si prevede inoltre un intervento di nuova edilizia residenziale. L'intervento dovrà attuarsi attraverso la realizzazione di tipologie edilizie con tessuto a "grappolo", così come definito dalle presenti norme, intervallate da fasce connettive a verde di carattere privato ma direttamente relazionate all'area sportiva.

b) Prescrizioni e parametri di riferimento:

- 1) Realizzazione delle nuove previsioni residenziali secondo la tipologia edilizia con tessuto a "grappolo"
- 2) Superficie territoriale: 73.638 mq.
- 3) Superficie utile lorda residenziale max: 5.000 mq
- 4) Superficie utile lorda commerciale e direzionale max: 1.500 mq
- 5) Altezza max : 2 piani
- 6) Standard:
 - Verde pubblico min.: 12.513 mq
 - Parcheggi pubblici min.: 1.500 mq (almeno 60 posti auto dei quali 30 per le attività commerciali o direzionali)
- 7) Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, delle seguenti opere:
 - Cessione all'Amministrazione Comunale di un'area di circa mq. 34.000 con sigla Ps a destinazione attività sportive.
- 8) Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo

2. Area di trasformazione - AT2802 Lotto Residenziale

a) Prescrizioni e parametri di riferimento:

- 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
- 2) Altezza max: 2 piani
- 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

3. Area di trasformazione - AT2803 Lotto Residenziale

a) Prescrizioni e parametri di riferimento:

- 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
- 2) Altezza max: 2 piani
- 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

4. Area di trasformazione - AT2804 Lotto Residenziale

a) Prescrizioni e parametri di riferimento:

- 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
- 2) Altezza max: 2 piani
- 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

5. Aree di Trasformazione Potenziali (PAT):

a) PAT2805

- 1) Superficie territoriale: 8.500 mq.

- 2) Sottosistema:
 - Residenza R1 (6.800 mq)
 - Mobilità M3.1 (1.700 mq)
- 3) Prescrizioni per l'intervento:
 - ricucitura e ridefinizione del margine del tessuto edificato esistente all'interno del sottosistema R1;
 - realizzazione viabilità di servizio.

6. Area di trasformazione - AT2806 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.:200 mq.
 - 2) Altezza max: 2 piani
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

7. Area di trasformazione - AT2807 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.:200 mq.
 - 2) Altezza max: 2 piani
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

Art.136 Interventi per l'UTOE 29 Policiano

1. Area di trasformazione Strategica - ATS2901 Policiano

- a) L'intervento è finalizzato alla realizzazione di un nuovo luogo centrale lungo la Casentinese Romagnola, una nuova piazza per circa 800 mq. di superficie. A sostegno di tale intervento sarà possibile realizzare all'interno del lotto di intervento di una nuova struttura commerciale per circa 500 mq. di Superficie Utile Lorda.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Realizzazione di una nuova piazza
 - 2) Realizzazione di una adeguata fascia di verde tra la piazza e la SR.71 con funzione di separazione, di limitazione del rumore e di filtrazione degli scarichi da autoveicoli
 - 3) Superficie territoriale: 1.175 mq.
 - 4) Superficie utile lorda commerciale e direzionale max: 500 mq
 - 5) I nuovi edifici devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri storici architettonici degli edifici circostanti di cui costituiscono il naturale completamento
 - 6) Standard:
 - Verde pubblico min.: 240 mq
 - Parcheggi pubblici min.: 240 mq (almeno 10 posti auto)
 - 7) Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, delle seguenti opere:
 - Realizzazione di una nuova piazza per almeno 800 mq. di superficie;
 - Realizzazione di una adeguata fascia di verde tra la piazza e la SR.71 con le caratteristiche di cui sopra.
 - 8) Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo

2. Area di trasformazione di esclusivo interesse pubblico - AT2902 Caserma Carabinieri

- a) L'intervento è riferito alla realizzazione della nuova sede dei Carabinieri in località Rigutino. L'intervento è condizionato alla realizzazione di una fascia di verde al margine del lotto verso la strada Casentinese.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Superficie Utile Lorda (Sul) max.: 1.500 mq.
 - 2) Altezza max: 3 piani

- 3) Modalità d'attuazione: permesso di costruire

3. Area di trasformazione - AT2903 Lotto Residenziale

- a) L'intervento si caratterizza quale completamento del tessuto residenziale esistente lungo la S.S. Umbro Casentinese Romagnola (n.71). Tale intervento è condizionato alla realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico accessibile dalla Strada Statale.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento:
- 1) Realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico
 - 2) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 670 mq.
 - 3) Altezza max: 2 piani
 - 4) Parcheggio Pubblico min. 550 mq. (almeno 22 posti auto)
 - 5) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato
 - La convenzione di cui sopra dovrà disciplinare la realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del parcheggio pubblico di superficie minima pari a mq. 550.

4. Aree di Trasformazione Potenziali (PAT):

- a) PAT2904
- 1) Superficie territoriale: 6.600 mq.
 - 2) Sottosistema:
 - Residenza R1 (6.000 mq)
 - 3) Prescrizioni per l'intervento:
 - ricucitura e ridefinizione del margine del tessuto edificato esistente all'interno del sottosistema R1.
 - I nuovi edifici devono essere realizzati nel rispetto dei caratteri storici architettonici degli edifici circostanti di cui costituiscono il naturale completamento

5. Area di trasformazione - AT2905 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
- 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.:200 mq.
 - 2) Altezza max: 2 piani
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

Art.137 Interventi per l'UTOE 30 Rigutino

1. Area di trasformazione Strategica - AT3001 Lotto Residenziale

- a) L'intervento prevede il completamento del tessuto residenziale esistente. L'intervento è condizionato alla realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico di 600 mq
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento:
- 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 400 mq
 - 2) Altezza max: 2 piani
 - 3) Parcheggio pubblico min: 600 mq. (almeno 24 posti auto)
 - 4) Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato
 - La convenzione di cui sopra dovrà disciplinare le modalità di realizzazione ed eventuale cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del nuovo parcheggio pubblico di 600 mq di superficie.

2. Area di trasformazione - AT3002 Lotto Residenziale

- a) L'intervento si prefigura come completamento del tessuto edilizio residenziale esistente ed è condizionato alla realizzazione di un giardino pubblico attrezzato.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento:
- 1) Realizzazione di nuovo giardino pubblico attrezzato
 - 2) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 925 mq.

- 3) Altezza max: 2 piani
- 4) Parcheggi pubblici: come da art. 3
- 5) Verde Pubblico min: 2.000 mq.
- 6) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato
 - La convenzione di cui sopra dovrà disciplinare la realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del verde pubblico per almeno 2.000 mq.

3. Area di trasformazione - AT3003 Lotto Residenziale

- a) L'intervento si prefigura come completamento del tessuto edilizio residenziale esistente ed è condizionato alla realizzazione di un giardino pubblico attrezzato.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Realizzazione di nuovo giardino pubblico attrezzato
 - 2) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 750 mq.
 - 3) Altezza max: 2 piani
 - 4) Parcheggi pubblici: come da art. 3
 - 5) Verde Pubblico min: 2.000 mq.
 - 6) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato
 - La convenzione di cui sopra dovrà disciplinare la realizzazione e cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del verde pubblico per almeno 2.000 mq.

4. Area di trasformazione - AT3004 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 250 mq.
 - 2) Altezza max: 2 piani
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

5. Area di trasformazione - AT3005 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 250 mq.
 - 2) Altezza max: 2 piani
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

6. Area di trasformazione - AT3006 Ampliamento turistico ricettivo

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) Superficie utile lorda (Sul) turistico ricettiva in ampliamento max.: 919 mq.
 - 2) Parcheggio in aggiunta min: 1.163 mq.
 - 3) Altezza max: non superiore all'altezza dell'edificio esistente
 - 4) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire
 - 5) Per le altre unità immobiliari si dovrà fare riferimento alla disciplina prevista per il sistema P2 r.

7. Area di trasformazione in itinere - ATPA3007 Piano di Lottizzazione

- a) L'intervento è riferito ad un Piano di Lottizzazione approvato con D.C.C. n. 63 il 22/03/2004 del quale si confermano integralmente le previsioni.

8. Aree di Trasformazione Potenziali (PAT):

- a) PAT3008
 - 1) Superficie territoriale: 26.850 mq.
 - 2) Sottosistema:
 - Residenza R1 (15.150 mq)
 - Residenza R4 (11.700 mq)

- 3) Prescrizioni per l'intervento:
 - ricucitura e ridefinizione del margine del tessuto edificato esistente all'interno del sottosistema R1;
 - realizzazione viabilità di servizio;
 - realizzazione area a verde pubblico e parcheggi pubblici in dotazioni superiori a quelle degli standard.

b) PAT3009

- 1) Superficie territoriale: 11.300 mq.
- 2) Sottosistema:
 - Produttivo P2 (11.300 mq)
- 3) Prescrizioni per l'intervento:
 - completamento e riqualificazione della zona produttiva;
 - completamento viabilità di servizio;
 - realizzazione parcheggi pubblici in dotazioni superiori a quelle degli standard.

c) PAT3010

- 1) Superficie territoriale: 31.300 mq.
- 2) Sottosistema:
 - Residenza R1 (4.450 mq)
 - Produzione R3 (26.850 mq)
- 3) Prescrizioni per l'intervento:
 - completamento e riassetto dell'area produttiva esistente;
 - ridefinizione ed espansione del tessuto residenziale esistente all'interno del sottosistema R1;
 - realizzazione area a verde pubblico e parcheggi pubblici in dotazioni superiori a quelle degli standard.

9. Area di trasformazione - AT3011 Lotto Residenziale

a) Prescrizioni e parametri di riferimento:

- 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
- 2) Altezza max: 2 piani
- 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

10. Area di trasformazione - AT3012 Lotto Residenziale

a) Prescrizioni e parametri di riferimento:

- 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 400 mq.
- 2) Altezza max: 2 piani
- 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire convenzionato
 - La convenzione di cui sopra dovrà disciplinare la realizzazione e cessione dell'area di parcheggio per una superficie minima di 550 mq e per un numero minimo di 20 posti auto.

11. Area di trasformazione - AT3013 Lotto Residenziale

a) Prescrizioni e parametri di riferimento:

- 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
- 2) Altezza max: 2 piani
- 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

Art. 137 bis-Interventi per l'UTOE 31 Lignano

1. Area di trasformazione - AT3101 lotto residenziale

- a) L'intervento è riferito ad un piano di lottizzazione di iniziativa privata approvato con DCC n. 180 del 30/06/2003, del quale il Regolamento Urbanistico conferma i parametri urbanistici

Art.138 Interventi per l'UTOE 33 Palazzo del Pero

1. Area di trasformazione Strategica - ATS3301 Palazzo del Pero

- a) L'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'intera area della ex Fornace di laterizi, con il recupero di una parte delle strutture esistenti quale testimonianza della preesistenza di tale attività. Elemento centrale dell'intervento sarà la realizzazione di un nuovo luogo centrale per la frazione, una piazza strutturata e connessa alle preesistenze recuperate, all'interno delle quali potranno prevedersi attività di tipo commerciale. Sul sedime delle strutture produttive dismesse e da demolire potrà trovare luogo un intervento residenziale con edifici di massimo tre piani. La parte marginale est dell'area di intervento dovrà essere realizzata a verde pubblico attrezzato.
- b) Prescrizioni e parametri di riferimento:
- 1) Recupero attraverso un intervento di ristrutturazione di tipo limitato di una parte delle strutture esistenti quale testimonianza della preesistenza delle originarie attività
 - 2) Realizzazione di una nuova piazza strutturata e connessa alle preesistenze da recuperare di cui al numero 1)
 - 3) Realizzazione di un nuovo giardino pubblico attrezzato
 - 4) Realizzazione di un nuovo percorso ciclo pedonale
 - 5) Superficie territoriale: 32.200 mq.
 - 6) Superficie utile lorda residenziale max: 5.800 mq .
 - 7) Superficie utile lorda commerciale max: 2.100 mq .
 - 8) Altezza max: 3 piani
 - 9) Standard:
 - Verde pubblico min.: 9.026 mq
 - Parcheggi pubblici min.: 1.700 mq (almeno 70 posti auto dei quali 40 per le attività commerciali o direzionali)
 - 10) Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, delle seguenti opere:
 - Realizzazione di una nuova piazza per almeno 4.800 mq. di superficie;
 - Realizzazione di un percorso ciclo pedonale per una superficie complessiva di almeno 150 mq.
 - 11) Modalità d'attuazione: piano urbanistico attuativo

2. Area di trasformazione - AT3302 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
- 1) Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 250 mq.
 - 2) Altezza max: 2 piani
 - 3) Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

3. (Stralciata AT3303)

4. Area di trasformazione in itinere - ATPA3304 Peep Scheda C44

- a) L'intervento è riferito ad un Piano per l'Edilizia Economica e Popolare e sua successiva variante approvata con D.C.C. n. 22 il 31/01/2008 della quale si confermano integralmente le previsioni.

5. Aree di Trasformazione Potenziali (PAT):

- a) PAT3305
- 1) Superficie territoriale: 9.300 mq.
 - 2) Sottosistema:
 - Residenza R1 (9.300 mq)
 - 3) Prescrizioni per l'intervento:
 - ridefinizione del margine urbano residenziale esistente con tipologie a bassa densità;

- realizzazione area a verde pubblico e parcheggi pubblici in dotazioni superiori a quelle degli standard.

6. Area di trasformazione - AT3306 Lotto Residenziale

- a) Prescrizioni e parametri di riferimento:
 - 1) - Superficie utile lorda (Sul) residenziale max.: 200 mq.
 - 2) - Altezza max: 2 piani
 - 3) - Modalità d'attuazione: Permesso di Costruire

TITOLO XII - INFRASTRUTTURE

Art. 139 - Il Sistema della Mobilità

1. Il sistema della mobilità è costituito dai tracciati stradali che costituiscono la rete principale urbana, con esclusione della viabilità locale di distribuzione interna ai singoli sistemi.
2. Il sistema della mobilità (M) si articola nei seguenti sottosistemi:
 - a) M0: autostrada
 - b) M1: strade di attraversamento (extraurbane principali)
 - c) M2: strade di penetrazione (extraurbane secondarie)
 - d) M3: strade di distribuzione (urbane di quartiere)
 - e) M4: ferrovie
 - f) M5: centri intermodali
3. Il Regolamento Urbanistico fornisce indicazioni in merito a ciascun sottosistema, ad eccezione del sottosistema M0: autostrada, del sottosistema M4: ferrovie e del sottosistema M5: centri intermodali, in relazione alla classificazione funzionale delle Strade così come prevista dal Codice della Strada.

Art. 140 Sottosistema M1: strade di attraversamento (extraurbane principali)

1. Le strade appartenenti al sottosistema M1 corrispondono alle infrastrutture definite nel codice della Strada come Strade extraurbane principali e devono fare riferimento ai seguenti elementi ai quali tendenzialmente dovranno uniformarsi:
 - a) strade a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile;
 - b) ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchina pavimentata a destra;
 - c) le strade, inoltre, dovranno essere prive di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati;
 - d) dovranno essere contraddistinte da segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore; per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi; dovranno essere attrezzate con apposite aree di servizio, che comprendano spazi per la sosta, con accessi dotati di corsie di decelerazione e di accelerazione.
2. E' consentita, lungo i tracciati appartenenti al sottosistema M1 l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, in conformità a quanto prescritto dalle normative vigenti; sono comunque escluse le aree ricadenti all'interno del Sistemi dei Luoghi centrali e della Residenza e le zone sottoposte a tutela di cui agli artt. 79 e 91 ed il tracciato del Raccordo Autostradale Arezzo-Battifolle. Tali impianti dovranno essere realizzati tenendo conto delle precisazioni di cui al successivo art. 143.

Art. 141 Sottosistema M2: strade di penetrazione (extraurbane secondarie)

1. Le strade appartenenti al sottosistema M2 corrispondono alle infrastrutture stradali definite dal Codice della Strada come Strade extraurbane secondarie e devono fare riferimento ai seguenti elementi ai quali tendenzialmente dovranno uniformarsi:
 - a) strade ad unica carreggiata;
 - b) con almeno una corsia per senso di marcia e banchine;
 - c) con intersezioni che potranno essere organizzate a raso e dovranno garantire elevati standard di sicurezza e minimizzare gli effetti indotti dalle interferenze tra flussi di traffico.
2. E' consentita, lungo i tracciati appartenenti al sottosistema M2 - purché non individuate come strade di interesse paesistico - l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, in conformità a quanto prescritto dalle normative vigenti ed in particolare dal Piano Regionale in materia di distribuzione stradale di carburante per autotrazione; sono comunque escluse le aree ricadenti all'interno dei Sistemi dei Luoghi centrali e della Residenza e le zone sottoposte a tutela di cui agli artt. 79 e 91. Tali impianti dovranno essere realizzati tenendo conto delle precisazioni di cui al successivo art. 143.

Art.142 Sottosistema M3: strade di distribuzione (urbane di quartiere)

1. Le strade appartenenti al sottosistema M3 corrispondono alle infrastrutture stradali definite dal Codice della Strada come Strade extraurbane secondarie e devono fare riferimento ai seguenti elementi ai quali tendenzialmente dovranno uniformarsi:
 - a) strade ad unica carreggiata;
 - b) con almeno una corsia per senso di marcia e banchine;
 - c) con intersezioni che potranno essere organizzate a raso e dovranno garantire elevati standard di sicurezza e minimizzare gli effetti indotti dalle interferenze tra flussi di traffico.
2. E' consentita, lungo i tracciati appartenenti al sottosistema M3 - purché non individuate come strade di interesse paesistico - l'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, in conformità a quanto prescritto dalle normative vigenti; sono comunque escluse le aree ricadenti all'interno dei Sistemi dei Luoghi centrali e della Residenza e le zone sottoposte a tutela di cui agli artt. 79 e 91. Tali impianti dovranno essere realizzati tenendo conto delle precisazioni di cui al successivo art. 143.

Art.143 Impianti di distribuzione carburanti

1. Nei nuovi impianti di distribuzione o in caso di eventuali modifiche di quelli esistenti dovrà essere garantita la continuità ed integrità delle opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali; le acque di qualsiasi genere, provenienti dagli impianti di distribuzione carburanti e dai servizi annessi, non potranno essere convogliate nelle opere idrauliche a servizio della strada pubblica.
2. Per i locali a servizio del mezzo è ammessa una altezza massima di 4,50 ml. e non potranno svilupparsi per più di un piano fuori terra; per i locali destinati ad attività commerciali o a servizio della persona sono ammessi due piani; l'altezza massima delle pensiline non deve superare i 7,00 ml. (misurata all'estradosso).
3. Tutti i locali, qualsiasi destinazione essi abbiano, dovranno:
 - a) essere posti ad una distanza di almeno 10 ml. dalla strada;
 - b) avere un rapporto di copertura minore del 15% e comunque una Superficie Utile Lorda (Sul) complessiva massima di 500 mq.;
4. In caso di attività commerciali dovranno essere previsti parcheggi nella misura minima stabilita dalla disciplina regionale in materia di parcheggi per le attività commerciali.

Art.144 Dotazioni infrastrutturali

1. Nei nuovi insediamenti sono compresi tra le opere di urbanizzazione primaria anche i “cunicoli polifunzionali” e gli impianti per la produzione distribuita di idrogeno da fonti rinnovabili.
2. I “cunicoli polifunzionali” di cui al comma 1 sono costituiti da scatolari sotterranei con copertura carrabile e rimovibile in cui far passare le infrastrutture per utenze tra loro non incompatibili quali la doppia rete idrica potabile e non potabile, la rete del teleriscaldamento e del teleraffrescamento, idrogeno od altri gas tecnici compatibili.
3. Ai fini della individuazione e realizzazione delle Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA), sia che riguardino insediamenti produttivi di nuova formazione o quelli esistenti, di cui al regolamento di attuazione dell’art. 18 della L.R. 10.12.1998 n. 87, in attesa di adeguamento del P.T.C.P., gli strumenti urbanistici di dettaglio dovranno recepire i contenuti del Regolamento, con particolare riferimento ai criteri definiti nell’allegato 5 del regolamento sopracitato, ai fini dell’eventuale conseguimento della denominazione di APEA.

Art.145 (soppresso)

TITOLO XIII PROGRAMMA DI INTERVENTO PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE ED URBANISTICHE

CAPO I CENSIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE IN AMBITO URBANO

Art.146 Censimento

1. Al Regolamento Urbanistico è allegato il “Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano” derivante dal rilievo effettuato in sede di stesura del piano: esso comprende l’analisi di 128 tra edifici, loro spazi di pertinenza e spazi aperti di interesse pubblico, localizzati prevalentemente nel capoluogo e negli altri centri. Il censimento si limita all’analisi delle parti esterne - accesso agli edifici, pertinenze e percorsi -, senza entrare nel merito della fruizione degli spazi interni.
2. Il riferimento è costituito dall’elenco delle strutture di uso pubblico; nel caso di edifici privati sono stati censiti quelli destinati ad attività di interesse pubblico, così come definite nel D.M. 236/89, ad esclusione delle strutture destinate ad attività ricettive e alla ristorazione e degli esercizi commerciali:
 - a) gli edifici con funzioni sociali - scolastiche, sanitarie, assistenziali, culturali, sportive -;
 - b) gli edifici sedi di riunioni o spettacoli, compresi i circoli privati;
 - c) gli edifici di culto;
 - d) gli edifici destinati ad attività aperte al pubblico.
3. In merito agli “spazi urbani comuni” sono state prese in esame aree verdi attrezzate, piazze ed aree per la sosta, compresi i percorsi di collegamento tra queste ultime e le principali strutture di uso pubblico.
4. Il censimento dovrà essere aggiornato ed eventualmente integrato sulla base degli interventi attuati e dell’insediamento di nuove funzioni analoghe a quelle già censite.

CAPO II INTERVENTI NECESSARI ALL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE IN AMBITO URBANO

Art.147 Programma e tipologia degli interventi

1. Il programma di intervento per l’abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche di cui al presente Regolamento Urbanistico individua quale strategia di intervento fondamentale per il contesto del territorio comunale di Arezzo la riduzione ed attenuazione delle barriere architettoniche fisiche e sensoriali, nonché di tutti quegli impedimenti fonte di disagio e pericolo di tutti i fruitori, per quanto riguarda le strutture pubbliche e gli “spazi urbani comuni” in ambito urbano. Esso si articola attraverso opere ‘puntuali’, che l’Amministrazione Comunale procederà di volta in volta ad inserire nella programmazione dei Lavori Pubblici. Nel programma è selezionata una serie organica di interventi per consentire il miglioramento della fruizione o la fruibilità stessa dei luoghi ritenuti più rilevanti per la comunità e per i visitatori di Arezzo.
2. Per quanto riguarda gli interventi di iniziativa privata, il Comune potrà applicare incentivi economici mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria in misura crescente a seconda dei livelli dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti, fino ad un massimo del 70%.
3. Gli interventi di carattere ‘puntuale’ necessari per l’implementazione dell’accessibilità degli edifici pubblici presenti nel territorio di Arezzo sono riconducibili alle seguenti tipologie operative, alle quali si fa riferimento per la definizione del programma:
 - a) introduzione di rampe necessarie a superare i dislivelli delle soglie d’ingresso e adeguamento degli accessi attualmente presenti;

- b) individuazione, nelle aree di sosta, di posti auto dedicati ai portatori di handicap e realizzazione della segnaletica orizzontale e verticale prevista;
- c) rifacimento della pavimentazione nelle aree di sosta;
- d) adeguamento dei percorsi di collegamento tra gli edifici di uso pubblico e i relativi parcheggi.

Art.148 Interventi del programma

1. Gli edifici e le attrezzature non accessibili o non completamente a norma, per i quali si prevedono interventi di tipo a), i parcheggi non a norma, per i quali si prevedono interventi di tipo b), i parcheggi non a norma, per i quali si prevedono interventi di tipo c), i percorsi non a norma di collegamento tra gli edifici di uso pubblico e i relativi parcheggi, per i quali si prevedono interventi di tipo d), l'estensione della rete dei percorsi urbani accessibili, considerando prioritari gli interventi nelle aree o nei tratti che ne interrompano la continuità e che rappresentano le più rilevanti criticità in tema di accessibilità, fruibilità e sicurezza, saranno individuati, programmati ed organizzati con riferimento alla priorità di intervento, dando priorità a quelli più significativi per l'identità dei luoghi e di maggiore interesse collettivo, nell'ambito di redazione del Piano per l'eliminazione delle barriere architettoniche (PEBA).

TITOLO XIV BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO ESPROPRIATIVO

Art.149 Disposizioni generali

1. Nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sono individuati cartograficamente gli spazi aperti di uso pubblico, i servizi e le attrezzature di uso pubblico nonché la viabilità pubblica principale: tali aree, qualora non già di proprietà pubblica, sono sottoposte a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327.

TITOLO XV NORME FINALI E TRANSITORIE

Art.150 Dimensionamento e monitoraggio del Regolamento Urbanistico

1. I valori massimi ammissibili per gli interventi dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico quinquennale sono definiti in conformità alle disposizioni del Piano Strutturale e tenendo conto degli interventi realizzati precedentemente all'adozione del Regolamento Urbanistico.
2. Nell'allegato D alle presenti norme tali valori sono riassunti per destinazione d'uso, suddivisi per U.T.O.E.
3. L'Amministrazione Comunale dovrà attivare il monitoraggio dell'attuazione degli interventi citati, in modo da verificare il rispetto del dimensionamento prescritto; il monitoraggio dovrà interessare altresì la realizzazione di nuovi posti letto turistico ricettivi, ai fini della verifica del parametro massimo definito dal Piano Strutturale. Dovrà pertanto essere redatto annualmente un rapporto di sintesi degli esiti del monitoraggio sulla base del quale sarà possibile eventualmente ricalibrare alcuni elementi. Alla scadenza del quinquennio il rapporto conclusivo sarà parte integrante della revisione del Regolamento Urbanistico.

Art.151 Valutazione Ambientale Strategica

1. Gli interventi di cui agli allegati II, III, IV del D. Lgs. 152\06 e s.m.i., quando non vietati dal presente Regolamento Urbanistico sono sempre subordinati alla redazione di specifico piano attuativo, comprensivo del rapporto ambientale di cui all'art. 13 del D.Lgs. 152\06 e s.m.i., ovvero nel caso in cui ricorrano le condizioni di cui all'art. 6

comma 3 del D.Lgs. 152\06 e s.m.i., alla verifica di assoggettabilità prevista dall'art. 12 dello stesso decreto.

Art.152 Aree estrattive

1. Nelle aree individuate con la sigla le nelle tavole di progetto per le quali il PAERP ha previsto l'intervento di nuova escavazione è ammessa in via transitoria l'attività estrattiva. Al termine della coltivazione e della risistemazione ambientale la destinazione urbanistica è "area a prevalente funzione agricola". Eventuali e diverse destinazioni possono essere determinate nell'ambito del piano complesso di intervento relativo all'ASI 4.7 Cittadella del Tempo Libero. Il progetto di coltivazione e ripristino ambientale deve seguire, oltre quanto disposto dalla L.R. 78/98, dal PRAER e dall'art. 8 delle Norme del PAERP, gli indirizzi specifici indicati per ciascuna area dal PAERP, nonché eventuali ulteriori approfondimenti richiesti in sede di autorizzazione all'escavazione in attuazione delle norme sopra citate. Per ogni ambito di escavazione dovrà essere redatta una progettazione unitaria, fatta salva la possibilità di intervenire per stralci funzionali
2. Nelle aree individuate con la sigla lr nelle tavole di progetto per le quali il PAERP ha previsto l'intervento di recupero ambientale delle superfici escavate, è ammessa in via transitoria l'attività estrattiva al fine della risistemazione ambientale delle superfici escavate per le quali non vi sia preventivo impegno alla sistemazione, previa redazione di specifico piano attuativo. Al termine della coltivazione e della risistemazione ambientale la destinazione urbanistica è "area a prevalente funzione agricola". Eventuali e diverse destinazioni possono essere determinate nell'ambito del piano complesso di intervento relativo all'ASI 4.7 Cittadella del Tempo Libero del PS. Il progetto di coltivazione e ripristino ambientale deve seguire, oltre quanto disposto dalla L.R. 78/98, dal PRAER e dagli artt. 5 e 8 delle Norme del PAERP, gli indirizzi specifici indicati per ciascuna area dal PAERP, fatte salve eventuali ulteriori prescrizioni impartite in sede di redazione del piano attuativo in attuazione delle norme sopra citate. Come previsto dal PRAER all'art. 4 dell'Elaborato 2 parte II e dal PAERP all'art. 5 comma 2 delle Norme Tecniche, al fine di incentivare il recupero delle cave dismesse che presentino situazioni di degrado ambientale e per le quali non vi sia preventivo impegno alla sistemazione, è ammessa la coltivazione, anche per aree diverse da quelle individuate nella carta delle cave dismesse da recuperare, previa approvazione di specifico piano attuativo in variante al Regolamento Urbanistico.
3. Il Comune, in attuazione delle norme di cui ai commi 1 e 2, emette apposito regolamento cave al fine di garantire, in coerenza con le norme ed i piani sovraordinati, un'efficace riduzione degli effetti negativi prodotti dall'attività di escavazione sull'ambiente e sulla popolazione. E' prescritta una fascia di rispetto di 50 metri dagli edifici abitativi. Nelle more dell'approvazione del Regolamento Cave l'autorizzazione all'escavazione di cui alla L.R. 78/98 è rilasciata nel rispetto di quanto previsto dai precedenti commi 1 e 2.

Art.153 Adeguamento del Regolamento Edilizio

1. Entro dodici mesi dall'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico l'Amministrazione deve provvedere all'adeguamento del Regolamento Edilizio vigente alle norme del Regolamento Urbanistico.
2. Le disposizioni di cui all'art. 4, comma 3, art. 7, commi 1 e 2, artt. 8 e 9, art 44, commi 1, 2, 3 e 4, artt. 46, 47, 48, 51, 52, 53, 55 e 56 decadono a seguito dell'adeguamento di cui al comma precedente.

Art.154 Inammissibilità di deroghe

1. Le prescrizioni contenute in tutti i documenti costitutivi del nuovo Regolamento Urbanistico, Tavole e Norme Tecniche di Attuazione, non ammettono deroghe, ad eccezione di quelle previste dalla legislazione urbanistica sovraordinata.

Art. 154 bis Commissione Urbanistica

1. La Commissione Urbanistica è organo tecnico consultivo ed esprime pareri non vincolanti, sui temi di rilevanza edilizio-urbanistica, in relazione all'attuazione o modificazione degli strumenti della pianificazione territoriale, degli atti di governo del territorio, come, a titolo esemplificativo e non esaustivo:
 - a) Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico;
 - b) piani attuativi;
 - c) Piani complessi di intervento;
 - d) Piani di settore;
 - e) Deroghe al Regolamento Urbanistico;
 - f) Procedure di concertazione amministrativa;
 - g) Pareri preventivi in materia edilizia e urbanistica.
2. La Commissione Urbanistica è composta da:
 - a) Dirigente dei Servizi per il Territorio (presidente);
 - b) Responsabile dell'Ufficio Pianificazione Urbanistica;
 - c) Responsabile dell'Ufficio Edilizia;
 - d) n. 4 esperti in materia urbanistica- edilizia;
 - e) n. 1 Geologo;
 - f) n. 1 legale esperto in materia urbanistica.

Art. 154 ter . L.R. 8 febbraio 2010, n. 5 “Norme per il recupero abitativo dei sottotetti”

1. In tutti gli edifici residenziali, esistenti o in via di realizzazione al 27 febbraio 2010, è consentito il recupero abitativo dei sottotetti di cui alla legge regionale n. 5/2010. Sono edifici in via di realizzazione quelli per cui a tale data sia stato ritirato il permesso di costruire, ovvero sia efficace la denuncia di inizio attività.
2. I volumi e le superfici recuperati non potranno essere oggetto di autonomi successivi frazionamenti.
3. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammessi sulle unità immobiliari ad uso:
 - a) residenziale di cui all'articolo 11;
 - b) abitazioni rurali;
 - c) alloggi a servizio delle attività industriali e artigianali, e delle attività commerciali all'ingrosso, di cui agli articoli 12 e 14.
4. Requisiti igienico-sanitari ed impiantistici:
 - a) Alle superfici minime dei vani abitabili di 9 mq e 14 mq, devono corrispondere volumi netti non inferiori rispettivamente a mc 24,30 e mc 37,80;
 - b) Per i vani aventi rapporto aeroilluminante compreso fra 1/14 ed 1/16 è prescritta l'installazione di impianti di aerazione meccanizzata, la cui idoneità deve essere asseverata dal progettista;
 - c) I sottotetti non conformi alla legge 9 gennaio 1991, n. 10, devono essere adeguati alla vigente disciplina in materia di contenimento dei consumi energetici.

TITOLO XVI SALVAGUARDIE

Art. 155 Norme transitorie

1. I permessi di costruire e le denunce di inizio attività in contrasto con le nuove previsioni decadono alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data d'inizio, ai sensi di quanto disposto dal comma 4 dell'art. 77 della L.R. 01/05.
2. In caso di scadenza del titolo abilitativo valgono le norme del Regolamento Urbanistico.
3. Tra la data di adozione e la data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico, possono essere presentate varianti in corso d'opera ai titoli abilitativi, purché le stesse non siano qualificate come essenziali, ai sensi dell'art. 133 della L.R. 01/05.
4. I piani attuativi adottati ed i permessi di costruire in deroga approvati dal Consiglio Comunale tra la data di approvazione del Piano Strutturale e quella di adozione del presente Regolamento Urbanistico sono approvati o rilasciati secondo la normativa urbanistica vigente al momento dell'adozione dei piani attuativi o dell'approvazione del consiglio comunale per i permessi di costruire in deroga.
5. Sono fatte salve le previsioni dei piani attuativi approvati prima della data di adozione del Regolamento Urbanistico, vigenti o decaduti, restando stabilito che dalla data di entrata in vigore del RU, le previsioni dello stesso - ove differenti da quelle dei citati piani attuativi - sono integralmente applicabili alla scadenza di tali piani. Eventuali varianti ai piani attuativi approvati saranno permesse a condizione che non modifichino le quantità edificabili previste oppure il perimetro, con l'eccezione del caso in cui il perimetro sia adeguato a quello indicato dal Regolamento Urbanistico.
6. Sono fatte salve le previsioni dei PAPMAA approvati prima dell'entrata in vigore delle presenti norme, per il relativo termine di validità del PAPMAA stesso.

Le presenti norme tecniche sono costituite da 126 pagine numerate e sono formate da 161 articoli.

Regolamento Urbanistico
Norme Tecniche di Attuazione
Comune di Arezzo