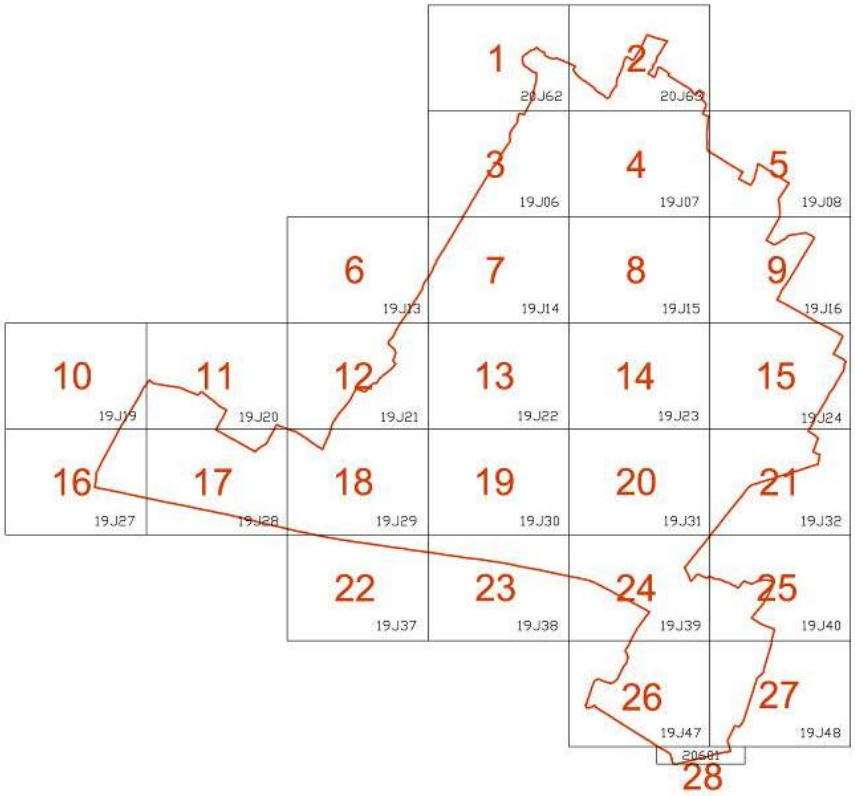
Comune di Campi Bisenzio

Provincia di Firenze

P.R.G. 2005 - Regolamento Urbanistico

Adozione: Delibera C.C. n°201 del 2/12/2004 - Approvazione: Delibera C.C. n°90 del 20/7/2005



Titolo :

VARIANTE AL RUC INERENTE LA REVISIONE DELLA DISTRIBUZIONE DEL DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE E DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Elaborato :	Oggetto :
Elaborato B	**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Modificata con :

- Variante n. 3 - adottata con Deliberazione. CC 72 del 19.07.2007 - approvata con deliberazione C.C 118 del 13.10.2008;
- Piano complesso di intervento "PC2 Le Piaggiole" - adottato con deliberazione C.C. 201 del 22.12.2009 e approvato con deliberazione C.C. 51 del 26.04.2010;
- Variante contestuale al PMU 4.5 - adottata con deliberazione C.C. n. 99 del 23.09.2010 ed approvata con deliberazione C.C. n. 11 del 13.01.2011

Responsabile del Procedimento :	Progettista :	Data :
Dott. Rodolfo Baldi	Arch. Marco Zaoli	Agosto 2012

Adozione :	Approvazione
Delibera C.C. n° 28 del 10 febbraio 2012	Delibera C.C. n° _____

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI 1
Art. 1 Contenuti del Regolamento urbanistico 1
Art. 2 Elaborati del Regolamento urbanistico comunale 2
Art. 3 Regolamento urbanistico in rapporto allo stato conoscitivo del piano strutturale 3
Art. 4 Regolamento urbanistico in rapporto ai contenuti progettuali del piano strutturale 3
Art. 5 Piani di Settore in rapporto al piano strutturale e al Regolamento urbanistico 4
Art. 6 Condizioni per l'edificabilità 5
Art. 7 Validità del Regolamento urbanistico comunale 5
Art. 8 Aree non pianificate 6
Titolo II - ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO 7
Capo I – Modalità di attuazione 7
Art. 9 Modalità di attuazione del Regolamento urbanistico 7
Art. 10 Procedura competitiva e comparativa 7
Art. 11 Piani attuativi 8
Art. 11 bis Consorzi per la realizzazione di piani attuativi 10
Art. 12 Elaborati dei piani attuativi 10
Art. 13 Piano di massima unitario 12
Art. 14 Programmi complessi di riqualificazione insediativa 13
Art. 15 Piani complessi d'intervento 14
Art. 16 Intervento diretto 14
Art. 17 Progetti di opere pubbliche 15
Art. 18 Disposizioni speciali per le attività commerciali 15
Capo II – Procedura competitiva e comparativa 16
Capo III – Disciplina delle destinazioni d'uso 16
Art. 28 Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni 16
Art. 29 Destinazioni d'uso 17
Art. 30 Destinazione d'uso residenziale 18
Art. 31 Destinazione d'uso produttiva 18
Art. 32 Destinazione d'uso commerciale 18
Art. 33 Destinazione d'uso turistico ricettiva 19
Art. 34 Destinazione d'uso direzionale 20
Art. 35 Destinazione d'uso servizi 20
Art. 36 Destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi 20
Art. 37 Destinazione d'uso agricola 20
Art. 38 Edifici destinati ad usi diversi da quelli ammessi 21
Capo IV – Norme di carattere generale 21
Art. 39 Perequazione urbanistica 21

Art. 40 Perimetro dei centri abitati 22
Art. 40 bis Perimetro delle aree edificate o previste come edificabili....22
Art. 41 Distanza fra i fabbricati 23
Art. 42 Distanza dai confini....24
Art. 43 Distanza dalla strada....25
Art. 44 Spazi per parcheggi privati pertinenziali....26
Art. 44 bis Spazi per parcheggi privati per la sosta di relazione 27
Art. 45 Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale....28
Art. 46 Messa a dimora di alberature di alto fusto 29
Art. 46 bis Protezione della riservatezza dei locali residenziali....29
Art. 47 Tolleranze di costruzione 30
Art. 48 Incentivi per la qualità edilizia sostenibile....30
Art. 49 Incentivi per l'innovazione tecnologica dei processi produttivi 31
Art. 49 bis Incentivi per la residenza sociale....32
Art. 50 Analisi storico-critico....33
Capo V - Categorie di intervento urbanistico-edilizio 34
Art. 51 Interventi sul patrimonio edilizio esistente 34
Art. 52 Manutenzione ordinaria....34
Art. 53 Manutenzione straordinaria....34
Art. 54 Restauro....35
Art. 55 Risanamento conservativo....36
Art. 56 Ristrutturazione edilizia 37
Art. 57 Sostituzione edilizia 38
Art. 58 Ristrutturazione urbanistica....38
Art. 59 Demolizione senza ricostruzione....38
Art. 60 Nuova edificazione....38
Art. 61 Pertinenze....39
Capo VI - Parametri urbanistici e di assetto insediativo 40
Art. 62 Parametri urbanistici ed edilizi....40
Art. 63 Superficie Territoriale (ST)....40
Art. 64 Superficie Fondiaria (SF)....40
Art. 65 Superficie utile lorda (SUL)....41
Art. 66 Volume (V)....42
Art. 67 Indice di fabbricabilità territoriale (IT) 43
Art. 68 Indice di fabbricabilità fondiaria (IF)....43
Art. 69 Area coperta (AC) 43
Art. 70 Rapporto di copertura (RC)....43
Art. 71 Area permeabile (AP)....44
Art. 72 Rapporto di permeabilità (RP) 44
Art. 73 Altezza degli edifici (H)....44
Capo VII - Ulteriori parametri e prescrizioni di carattere generale 46
Art. 74 Superficie utile netta (SU)....46
Art. 75 Superficie accessoria (SNR)....46
Art. 76 Superficie complessiva (SC). 46

Art. 77 Superfici degli alloggi 46
Art. 78 Superficie di vendita....47
Art. 79 Superficie di trasformazione morfologica....47
Art. 80 Tipo edilizio 47
Art. 81 Sottotetti 48
Art. 82 Terrazze a sbalzo....48
Art. 83 Terrazze a tasca 48
Art. 84 Logge e balconi 49
Art. 85 Volumi tecnici e tecnologici....49
Titolo III - DISPOSIZIONI IN MATERIA GEOLOGICA, GEOTECNICA E DI RISCHIO IDRAULICO 51
Art. 86 Fattibilità geologica ed idraulica delle previsioni di piano 51
Titolo IV - INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITA' E SERVIZI 55
Capo I – Attrezzature per la mobilità....55
Art. 87 Grande viabilità di tipo “ABC” 55
Art. 88 Rete ferroviaria e tranviaria....56
Art. 89 Viabilità urbana e territoriale secondaria 56
Art. 90 Viabilità prioritaria, generatrice di sviluppo urbano 57
Art. 91 Illuminazione....58
Art. 92 Strade vicinali e poderali da tutelare. 58
Art. 93 Itinerari pedonali e ciclabili....58
Art. 94 Aree di sosta e di servizio per le biciclette....59
Art. 95 Verde di rispetto....59
Capo II – Disposizioni per i servizi e le reti....60
Art. 96 Anello dei servizi a rete....60
Art. 97 Impianti per reti di adduzione e di scarico 60
Art. 98 Impianti per la telefonia cellulare....61
Art. 99 Area ecologica per la raccolta differenziata dei RSU 61
Art. 100 Elettrodotti, metanodotti e oleodotti....61
Art. 101 Area di servizio per la distribuzione carburanti 63
Capo III - Disciplina delle aree inedificabili 64
Art. 102 Aree sottoposte a totale inedificabilità 64
Titolo V - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI....68
Capo I - Classificazione del patrimonio edilizio esistente....68
Art. 103 Classi di intervento sul patrimonio edilizio esistente....68
Art. 104 Edifici classificati “a”....68
Art. 105 Edifici classificati “b” 68
Art. 106 Edifici classificati “c”....69
Art. 107 Edifici classificati “d” 69
Art. 108 Edifici non classificati....69
Art. 109 Edifici classificati “R”....70
Capo II - Disciplina dei tessuti insediativi....70
Art. 110 Centri storici (zona A)....70

Art. 111 Areali/edifici inseriti negli elenchi. 72
Art. 112 Vincolo di allineamento edilizio 72
Art. 113 Vincolo di facciata....73
Art. 114 Presenza di caratteristiche sensoriali da preservare 73
Art. 115 Verde privato vincolato....73
Art. 116 Zone residenziali da consolidare (zona B) 74
Art. 117 Interventi di ricucitura ad uso prevalentemente residenziale 75
Art. 118 Zone residenziali di completamento del tessuto insediativo (zona Bc) 77
Art. 119 Zone residenziali di ristrutturazione urbanistica (zona Br)....78
Art. 120 Zone residenziali del Peep vigente e per la residenza sociale (zona Bp)....78
Art. 121 Aree produttive da consolidare (zona D1) 79
Art. 122 Aree produttive da consolidare all'interno delle volumetrie e superfici coperte esistenti (D1a)....80
Art. 123 Aree per industrie a rischio di incidente rilevante (D3) 80
Art. 124 Depositi di materiali a cielo aperto (D4)....80
Art. 125 Alberi monumentali da tutelare (elenco)....81
Art. 126 Elementi documentali di storia del territorio....82
Art. 127 Sito archeologico....82
Titolo VI - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI....83
Capo I – Interventi di addizione degli assetti insediativi 83
Art. 128 Addizioni del tessuto insediativo ad uso prevalentemente residenziale....83
Art. 129 Addizioni del tessuto insediativo ad uso prevalentemente produttivo 85
Art. 130 Altre addizioni al tessuto insediativo 86
Capo II – Aree di nuova definizione 86
Art. 131 Aree residenziali di nuova definizione (zona C)....86
Art. 132 Aree produttive di nuova definizione (zona D2)....86
Art. 133 Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione (D5) 87
Art. 133 bis Aree di nuova definizione soggette a piano complesso d'intervento 89
Capo III – Standard urbanistici ed infrastrutture 92
Art. 134 Aree per standard e per attrezzature di interesse generale 92
Art. 135 Aree per l'istruzione....93
Art. 136 Le aree di verde pubblico attrezzato e impianti sportivi all'aperto....93
Art. 137 Aree per attrezzature di interesse comune....94
Art. 138 Parcheggi pubblici....94
Art. 139 Attrezzature metropolitane (zone F)....96
Art. 140 Orti urbani (zona F)....97
Titolo VI – DISPOSIZIONI PER L'AMBIENTE....99
Art. 141 Corsi idrici....99
Art. 142 Casse di espansione e compensazione idraulica....99
Art. 143 Aree da bonificare 100
Art. 144 Area Naturalistica Protetta di Interesse Locale (ANPIL)....100
Art. 145 Parchi pubblici urbani e territoriali. 101

Art. 146 Perimetro del Sito di Interesse Comunitario (SIC) 102
TITOLO VII - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE 103
Capo I – Disposizioni generali 103
Art. 147 Zone con esclusiva o prevalente destinazione agricola.....103
Art. 148 Programma aziendale 103
Art. 149 Superfici fondiarie minime.....105
Art. 150 Interventi di sistemazione ambientale 105
Art. 151 Nuove costruzioni nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola 106
Art. 152 Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso agricola.....109
Art. 153 Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola.....110
Capo II – Disciplina delle zone agricole 111
Art. 154 Zone agricole a carattere di seminativo.....111
Art. 155 Zone agricole per l'ortoflorovivaismo e per la pastorizia 113
Titolo VIII - NORME FINALI E TRANSITORIE 114
Art. 156 Bilancio ambientale locale 114
Art. 156 bis Produzione di energia da fonti rinnovabili 115
Art. 157 Limiti allo sviluppo edilizio ed urbanistico residenziale e commerciale 117
Art. 158 Monitoraggio dello sviluppo edilizio 119
Art. 159 Aree non comprese nel Regolamento urbanistico.....119
Art. 160 Misure di salvaguardia 120
Art. 161 Poteri di deroga 120

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Contenuti del Regolamento urbanistico

1. Il Regolamento urbanistico disciplina l'attività edilizia ed urbanistica sull'intero territorio comunale, stabilendo le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale. A tale scopo specifica e conferisce efficacia operativa ai contenuti statutari del piano strutturale e ad una parte significativa delle strategie in esso contenute, nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile desumibili dalle norme vigenti in materia di governo del territorio.
2. Il Regolamento urbanistico contiene:
   - la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti,
   - la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.
3. La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti individua e definisce:
   - il perimetro aggiornato dei centri abitati, quale delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
   - la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;
   - l'individuazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto dei parametri definiti dal piano strutturale e con riferimento agli standard urbanistici minimi imposti dalle vigenti norme statali e regionali in materia di governo del territorio;
   - le aree, gli ambiti o i singoli edifici sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa;
   - le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è consentita l'edificazione di completamento;
   - l'individuazione del patrimonio edilizio esistente sul quale sono consentiti interventi di ampliamento;
   - la disciplina del territorio rurale, nel rispetto delle vigenti norme regionali in materia.
4. La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio individua e definisce:
   - gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
   - gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
   - gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, presuppongono la preventiva approvazione dei piani attuativi di cui all'art. 11 o dei piani unitari di massima di cui all'art. 13;
   - il coordinamento con la pianificazione comunale di settore, anche mediante l'individuazione delle relative aree interessate o destinate;

- la disciplina della perequazione urbanistica, riferita a specifiche aree di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi;
- la mappa dell'accessibilità urbana;
- le infrastrutture da realizzare e le aree ad esse destinate;
- i beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi, ai sensi delle vigenti disposizioni statali e regionali in materia di espropriazione per pubblica utilità.

Art. 2 Elaborati del Regolamento urbanistico comunale

1. Il Regolamento urbanistico del Comune di Campi Bisenzio è costituito dai seguenti elaborati:
   A) relazione generale con rapporto di valutazione integrata;
   B) norme tecniche di attuazione;
   C) indagine di compatibilità e fattibilità geologico-idraulica (tavv. 1-28) in scala 1:2.000, relazione tecnica, schede e tav. n° 29 in scala 1:10.000;
   D) definizione dell'uso della struttura fisica del territorio (tavv. 1-28) in scala 1:2.000;
   E) quadro d'unione in scala 1:5.000;
   F) schede valutative delle singole u.t.o.e. (unità territoriali organiche elementari) in riferimento al b.a.l. (nn. 1-8);
   G) mappa dell'accessibilità urbana e definizione delle reti in scala 1:5.000;
   H) perimetro dei centri abitati e delle aree edificate o previste come edificabili;
   I) ricognizione sul dimensionamento del residuo residenziale e delle medie strutture commerciali in scala 1:10.000;
   L1 – L2) ricognizione dei vincoli interessanti il Comune di Campi Bisenzio in scala 1:10.000.
2. Tutti gli elaborati sono definiti sia in formato cartaceo sia digitale.
3. L'elaborato "I) ricognizione sul dimensionamento del residuo residenziale e delle medie strutture commerciali" riguarda la "Variante al RUC inerente la revisione della distribuzione del dimensionamento residenziale e delle medie strutture di vendita" e costituisce elaborato con mero valore ricognitivo e conoscitivo sullo stato di attuazione del RU all'atto dell'elaborazione di tale variante.
4. L'elaborato "L1 – L2) ricognizione dei vincoli interessanti il Comune di Campi Bisenzio" introdotto con la "Variante al RUC inerente la revisione della distribuzione del dimensionamento residenziale e delle medie strutture di vendita", costituisce elaborato con mero valore ricognitivo dei vincoli derivanti da provvedimenti sovraordinati vigenti all'atto dell'elaborazione della variante. Il contenuto di tale elaborato potrà essere modificato in conseguenza a provvedimenti sovraordinati relativi ad ulteriori vincoli o a modifica dei vincoli esistenti, per uniformarsi a tali disposizioni sovraordinate; le modifiche sono recepite con determina dirigenziale senza che ciò comporti procedura di variante al RU.

Art. 3 Regolamento urbanistico in rapporto allo stato conoscitivo del piano strutturale

1. Il Regolamento urbanistico tiene in considerazione l'intera elaborazione conoscitiva contenuta nel piano strutturale. Per alcuni argomenti progettuali, grafici e normativi, esso tiene in considerazione:
   a) gli elementi desunti dalla storia del territorio, assunti come riferimento per la disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente sottoposto a tutela, ricadente all'interno dei perimetri dei centri storici, nelle zone di completamento urbano e nel territorio aperto; per la tutela di elementi di "arredo urbano" quali edicole, tabernacoli, nonché di elementi strutturali della morfologia del territorio quali fossi, canali e strade, come elementi documentali del territorio;
   b) le conoscenze acquisite sul territorio aperto in riferimento al verde, alle aree di maggior pregio ambientale, ai livelli di naturalità delle singole aree, agli alberi monumentali;
   c) le conoscenze acquisite in riferimento alle caratteristiche sensoriali dei singoli luoghi e conseguentemente alle tutele e/o alle volontà espresse nello Statuto dei Luoghi;
   d) le definizioni contenute sulla mobilità e quindi sulle caratteristiche tipologiche delle strutture che ne possano garantire l'efficacia;
   e) le considerazioni contenute sui livelli di inquinamento dell'aria e conseguentemente le azioni propositive da attivare per contenere i fenomeni di inquinamento dell'aria e del territorio;
   f) le conoscenze acquisite in materia di consumi energetici e le politiche da attivare per il contenimento complessivo dei consumi, anche con l'uso delle fonti rinnovabili;
   g) le conoscenze relative agli aspetti geologici ed idraulici del territorio con le conseguenti definizioni per la realizzazione di opere idrauliche, anche con priorità rispetto all'edificazione delle nuove aree;
   h) gli aspetti produttivi, industriali e artigianali, presenti nel territorio; le necessità di ampliamento funzionale e di innovazione tecnologica anche finalizzate all'incremento dell'occupazione;
   i) gli aspetti della struttura commerciale esistente nel territorio, le necessità di innovazione, di accessibilità e di sosta, di riqualificazione complessiva della struttura di vendita.

Art. 4 Regolamento urbanistico in rapporto ai contenuti progettuali del piano strutturale

1. Le soluzioni progettuali, le norme e le prescrizioni del Regolamento urbanistico sottostanno a quanto definito nel piano strutturale; in caso di discordanza tra i due elaborati urbanistici, prevale la normativa di quest'ultimo, e conseguentemente il Regolamento urbanistico dovrà conformarsi ad esso con specifica variante. Per la zoniz-

zazione delle singole aree, non essendo vincolante quella del piano strutturale, prevale la zonizzazione del Regolamento urbanistico.

2. In particolare:
   a) in riferimento all'elaborato grafico n.13.7.b, il Regolamento urbanistico definisce nel dettaglio le soluzioni relative alla grande viabilità e alle altre infrastrutture di livello comunale e sovracomunale, i perimetri dei centri storici e dei centri abitati, delle aree edificabili, residenziali e produttive, delle aree agricole, di quelle naturalistiche protette di interesse locale (ANPIL), i perimetri dei SIC, le aree destinate agli standard urbanistici, adottando soluzioni di zonizzazione che possono essere anche diverse dalla generica delimitazione delle aree del piano strutturale;
   b) in riferimento alla normativa del piano strutturale, il Regolamento urbanistico definisce nel dettaglio le volontà e gli indirizzi, nel perseguire lo sviluppo sostenibile, così come definiti nell'ambito dei sistemi e sottosistemi;
   c) in riferimento allo Statuto dei Luoghi il Regolamento urbanistico definisce l' obbligatorietà, per tutti gli interventi di trasformazione del territorio, di fare espressamente riferimento alle specifiche u.t.o.e. e, perciò, alle invarianti strutturali definite;
   d) per gli interventi ricadenti nel sottosistema insediativo degli ambiti strategici, residenziali e produttivi, il Regolamento urbanistico definisce l'obbligo della verifica e dell'eventuale aggiornamento del B.A.L. (bilancio ambientale locale) di cui all'elaborato F).

Art. 5 Piani di Settore in rapporto al piano strutturale e al Regolamento urbanistico

1. Sono da considerare piani di settore:
   - il piano urbano del traffico (P.U.T.);
   - il piano dei tempi e degli orari (P.T.O.);
   - il piano del rumore (P.R.);
   - il piano energetico comunale (P.E.C.);
   - il piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni (P.D.L.F.);
   - il piano di protezione civile (P.P.C.);

   così come elencati all'art. 3 della normativa del piano strutturale medesimo, salvo se altri definiti nelle nuove leggi nazionali e regionali.
2. L'elaborazione dei suddetti piani deve necessariamente fare riferimento allo stato conoscitivo contenuto nel piano strutturale e potrà in ogni caso provocarne l'aggiornamento, qualora se ne rendesse necessario, in attuazione dell'art. 42 della normativa del piano strutturale medesimo.
3. Per la redazione dei piani di Settore occorre tenere di riferimento le direttive, prescrizioni ed indirizzi contenuti nel piano strutturale, nonché il disegno urbanistico definito negli elaborati cartografici del Regolamento urbanistico. Qualora vi fosse la

necessità di modificare quest'ultimo, la proposta di modifica dovrà essere contenuta all'interno del provvedimento di adozione del piano di Settore, dimostrandone la coerenza, attivando le procedure specifiche per la varianti del Regolamento.

4. Il Consiglio comunale, nell'adottare il piano di settore, adotta contestualmente la variante al Regolamento urbanistico.
5. L'approvazione del piano di Settore deve inoltre contenere gli elementi di valutazione di cui alle linee guida per il bilancio ambientale locale allegato allo Statuto dei luoghi del piano strutturale.

Art. 6 Condizioni per l'edificabilità

1. Le previsioni di edificabilità dei suoli contenute nel Regolamento urbanistico e nelle presenti Norme conferiscono concreto titolo di edificabilità alle sole le aree che siano dotate delle opere di urbanizzazione primaria secondo quanto disposto dall'art. 12 del D.P.R 380/2001 e dall'art. 77 della L.R. 1/2005.
2. La limitazione di cui al comma 1 non si applica quando il richiedente s'impegni, mediante apposita Convenzione o Atto Unilaterale d'obbligo, ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione mancanti, contemporaneamente alla realizzazione delle opere di interesse privato, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge ed in attuazione delle previsioni del Regolamento urbanistico

Art. 7 Validità del Regolamento urbanistico comunale

1. Il Regolamento urbanistico è valido a tempo indeterminato, fatte salve le decadenze di cui all'art. 55, commi 5 e 6, della L.R. 1/2005.
2. La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, di cui all'art. 55, comma 1, lettera "b", della L.R. 1/2005, individua, definisce e dimensiona per i cinque anni successivi all'approvazione del Regolamento urbanistico, o di sue varianti nei limiti dei contenuti delle disposizioni delle stesse, le seguenti previsioni:
   - le addizioni al tessuto insediativo di cui agli artt. 128, 129 e 130;
   - gli altri interventi di addizione degli insediamenti esistenti comunque consentiti all'esterno del centro abitato di cui all'art. 40;
   - gli altri interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, siano comunque subordinati ad una delle forme di piano attuativo previste dalla presenti norme;
   - le aree per le attrezzature di interesse generale di cui al Titolo VI, Capo III, limitatamente a quelle in progetto;
   - le aree per le nuove sedi stradali o per l'ampliamento di quelle esistenti, per le piazze e per i percorsi ciclopedonali di cui al Titolo IV, Capo I, limitatamente a quelle in progetto.

3. Le previsioni di cui al comma precedente, ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento urbanistico o di sua variante, non siano stati approvati i relativi piani attuativi, Progetti Unitari o progetti esecutivi.
4. Ove il Regolamento urbanistico preveda l'attuazione mediante piani attuativi di iniziativa privata, comunque denominati, la perdita di efficacia dei vincoli preordinati all'espropriazione si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione, ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.
5. I termini temporali per la decadenza di cui ai commi precedenti decorrono dall'entrata in vigore del provvedimento che ha introdotto il vincolo preordinato all'esproprio o le altre previsioni di cui al comma 2. A tali fini non rilevano le eventuali varianti che non abbiano modificato gli specifici contenuti della previsione previgente.

Art. 8 Aree non pianificate

1. Le aree non pianificate sono quelle per le quali sia intervenuta la decadenza della disciplina pianificatoria, di cui al precedente art. 7.
2. A dette aree si applicano le disposizioni di cui all'art. 63 della L.R. 1/2005, e pertanto:
   a) se esterne al perimetro aggiornato dei centri abitati di cui all'art. 40, sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dalle presenti norme per le zone a prevalente funzione agricola di cui all'art. 154;
   b) se interne al perimetro di cui all'art. 40, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo senza mutamento delle destinazioni d'uso.
3. Sono fatte salve le norme a tutela del suolo, dell'ambiente, dell'igiene, della sicurezza dei cittadini, del patrimonio storico, artistico e culturale.

Titolo II - ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Capo I – Modalità di attuazione

Art. 9 Modalità di attuazione del Regolamento urbanistico

1. Le previsioni del Regolamento urbanistico, in funzione della loro natura ed entità, si attuano mediante:
   - i piani attuativi di cui all'art. 11 e i piani di massima unitari di cui all'art. 13;
   - i progetti di opere pubbliche di cui al d.lgs. 163/2006 ed al d.P.R. 554/1999;
   - gli interventi diretti di cui all'art. 16.
2. E' inoltre facoltà del Comune prevedere l'attuazione di particolari trasformazioni mediante:
   - i programmi complessi di riqualificazione insediativa di cui all'art. 14;
   - i piani complessi di intervento di cui all'art. 15.
3. Tutti gli interventi, quale che sia la loro forma di attuazione, devono rispettare le destinazioni e le prescrizioni contenute negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Regolamento urbanistico.
4. I progetti degli interventi tramite i quali si attua il Regolamento urbanistico, quale che sia la loro forma, dovranno contenere:
   a) una fedele descrizione delle volontà progettuali in riferimento alla qualità architettonica;
   b) il puntuale riferimento allo stato conoscitivo del piano strutturale per la zona di intervento;
   c) uno specifico riferimento allo Statuto dei Luoghi per la singola u.t.o.e. dove ricade l'intervento;
   d) la conformità al Regolamento urbanistico (da specificare anche in riferimento all'estratto cartografico e normativo allegati all'istanza progettuale);
   e) la conformità al piano di zonizzazione e riduzione dell'inquinamento acustico (legge 447/95);
   f) le soluzioni adottate per ottenere la certificazione ambientale degli edifici, sia con riferimento ai parametri definiti negli artt. 26 lettera c) e 27 delle norme tecniche di attuazione del piano strutturale, sia con riferimento agli altri parametri contenuti nel Regolamento edilizio;
   g) ogni altro documento o elaborato previsto dalla vigente normativa nazionale, regionale o comunale in relazione al titolo abilitativo richiesto.

Art. 10 Procedura competitiva e comparativa

- SOPPRESSO -

Art. 11 Piani attuativi

1. I piani attuativi costituiscono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del Regolamento urbanistico e sono obbligatori nelle zone e nei casi prescritti dalle presenti norme.
2. Ciascun piano attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei piani o programmi di cui al titolo V, capo IV, sezione II, della L.R. 1/2005 ed in particolare di:
   a) piani particolareggiati di iniziativa pubblica (P.P.) di cui all'art. 13 della L. 1150/1942.
   b) i piani di lottizzazione (P.d.L.) di cui all'art. 28 della L. 1150/1942 ed all'art. 70 della L.R. 1/2005;
   c) piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P) di cui alla L. 167/1962 ed all'art. 71 della L.R. 1/2005;
   d) piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della L. 865/1971 ed all'art. 72 della L.R. 1/2005;
   e) piani di recupero del patrimonio edilizio (P.d.R.) di cui all'art. 28 della L. 457/1978 ed all'art. 73 della L.R. 1/2005;
   f) programma aziendale di cui all'art. 42 della L.R. 1/2005, nei casi di cui all'art. 148, comma 3, delle presenti norme;
   g) ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata che abbia valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti della legislazione nazionale e regionale vigente in materia;
3. I piani attuativi possono essere di iniziativa pubblica o privata. L'iniziativa privata è ammessa nei casi di cui alle lettere "b", "e" ed "f" del comma precedente nonché nei diversi casi in cui le presenti norme la prevedano espressamente. L'iniziativa pubblica è ammessa per tutti i tipi di piano attuativo.
4. La progettazione attuativa è soggetta alle seguenti prescrizioni:
   a) le eventuali soluzioni progettuali di massima riportate sulle tavole del Regolamento urbanistico per la sistemazione delle aree ed il posizionamento degli edifici hanno valore indicativo e rappresentano il minimo livello di qualità urbana da conseguire con la trasformazione; in sede di progettazione attuativa esse sono modificabili, senza che ciò comporti variante al Regolamento urbanistico, per conseguire maggiori livelli qualità complessiva degli insediamenti in coerenza con le disposizioni del regolamento regionale 2/R/2007;
   b) le scelte relative all'altezza degli edifici ed alla loro articolazione planivolumetrica dovranno essere finalizzate ad un'armonica definizione dello skyline (linea all'orizzonte), anche con riferimento ai coni ottici sull'edificato esistente, di tali scelte dovrà essere data adeguata motivazione e dimostrazione in sede di progettazione attuativa;
   c) la dotazione di aree pubbliche per verde e parcheggi indicata nelle tavole grafiche del Regolamento urbanistico e la soluzione progettuale di massima ivi indicata hanno carattere indicativo e sono suscettibili, senza che ciò comporti varian-

te al Regolamento urbanistico, di modifiche in sede di progettazione attuativa al fine di conseguire maggiori livelli qualità complessiva degli insediamenti in coerenza con le disposizioni del regolamento regionale 2/R/2007. Gli spazi a verde pubblico, e le aree scoperte in genere, dovranno essere progettati in modo da costituire nuovi spazi di forte aggregazione sociale quali, ad esempio, le piazze.

d) nella progettazione devono essere rispettati i criteri dello sviluppo sostenibile, in coerenza con le disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti di cui al Regolamento Regionale 2/R/2007 nonché con le altre disposizioni regionali e comunali comunque applicabili all'intervento; nel progetto dev'essere data esauriente dimostrazione, sia a livello di grafici sia di relazione, del rispetto di dette prescrizioni;
e) le quantità minime di spazi destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio devono rispettare le misure disposte dagli articoli costituenti il Titolo VI – Capo III – Standard urbanistici ed infrastrutture e dalle specifiche norme di zona delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

5. I piani attuativi sono approvati dal Comune con le procedure di cui all'art. 69 della L.R. 1/2005 e sono, di norma, estesi all'intero perimetro individuato sulle tavole del Regolamento urbanistico.
6. Il perimetro individuato sulle tavole del Regolamento urbanistico ha carattere prescrittivo ma è suscettibile di rettifiche ed aggiustamenti in sede di piano attuativo ogniqualvolta esso cada in prossimità ma non coincida esattamente con gli elementi materiali del territorio assunti per sua definizione (quali ad esempio strade, confini catastali e di proprietà, recinzioni, fossati, manufatti esistenti, ecc.). Le eventuali rettifiche ed aggiustamenti che, in funzione della scala di maggior dettaglio, il Comune riconosca necessarie per ricondurre il perimetro in corrispondenza a detti riferimenti, non costituiscono variante al Regolamento urbanistico.
7. E' facoltà del Comune ammettere piani attuativi estesi non all'intero perimetro indicato sulle tavole del Regolamento urbanistico ma a porzioni organiche e significative del medesimo, quando accerti che la trasformazione ivi prevista consegue comunque livelli di elevata qualità urbanistica e non compromette il conseguimento di analoghi livelli nella porzione residua.
8. Ove ricorrano le condizioni di cui comma precedente, l'attuazione parziale può essere consentita nel rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni:
   - l'area interessata non può essere inferiore alla metà di quella compresa nel perimetro individuato sulle tavole del Regolamento urbanistico;
   - attuazioni parziali estese ad oltre il 90% delle aree comprese nel perimetro individuato sulle tavole del Regolamento urbanistico sono ammissibili solo quando i proprietari delle porzioni residue abbiano espressamente rinunciato ad aderire al piano attuativo e le porzioni medesime non risultino utili alla definizione urbanistica dell'area ad al suo corretto assetto infrastrutturale;
   - in ogni caso la realizzazione parziale del piano attuativo dovrà assicurare la funzionalità dal punto di vista idraulico e la corretta regimazione delle acque superficiali dell'intera area interessata.

9. Sugli edifici esistenti all'interno dei perimetri soggetti a piano attuativo, fino all'approvazione del medesimo, non sono ammessi interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia.

Art. 11 bis Consorzi per la realizzazione di piani attuativi

1. Nei casi in cui è ammessa l'iniziativa privata, i proprietari che rappresentano la maggioranza assoluta del valore dei beni compresi nel piano attuativo, calcolata in base all'imponibile catastale, hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al Comune della proposta di piano e del relativo schema di convenzione, giusto quanto disposto dall'art. 66 della L.R. 1/2005.
2. Il Comune invita i proprietari non aderenti al consorzio ad aderire al piano ed alla convenzione, assegnando un temine non inferiore a sessanta giorni. Decorso inutilmente il termine assegnato, il Comune procede a diffidare gli stessi, assegnando un ulteriore termine non inferiore a trenta giorni.
3. Decorso senza esito il termine di cui al comma precedente, gli immobili dei proprietari non aderenti al consorzio rientrano tra i beni soggetti ad espropriazione secondo quanto disposto all'articolo 66, comma 3 della L.R. 1/2005.
4. Qualora sia attivata la procedura di cui ai commi precedenti, non si applica quanto previsto dall'art. 11, commi 6 e 7, ed il piano attuativo dev'essere esteso all'intero perimetro previsto sulle tavole del Regolamento urbanistico.
5. E' fatta salva, in ogni caso, la facoltà dell'Amministrazione comunale di procedere all'esproprio secondo quanto previsto dalle norme statali vigenti in materia di comparti edificatori.

Art. 12 Elaborati dei piani attuativi

1. Fatte salve le ulteriori prescrizioni del Regolamento edilizio, i piani attuativi dovranno essere costituiti, di norma, dai seguenti elaborati:
   a) planimetria di zona in scala 1:2000;
   b) estratto di P.R.G. in scala 1:2000;
   c) estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento aggiornato sullo stato attuale delle proprietà;
   d) elenco delle particelle, loro consistenza, nome dei proprietari, esteso all'intera area d'intervento;
   e) planimetria, in scala 1:200 o 1:500, che illustri lo stato di fatto e di diritto dell'area oggetto di intervento.
   f) documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze;
   g) rilievo strumentale del terreno, in scala 1:200, con quote altimetriche;
   h) calcolo analitico della superficie territoriale d'intervento, con indicazione sia del suo valore totale sia, ove diverso, di quello delle aree di proprietà dei proponenti;

i) rilievo delle unità edilizie esistenti con particolare riferimento a quelle di valore storico o ambientale, per le quali dovrà essere presentata una relazione storico architettonica;
l) le indagini idrauliche e geologico-tecniche di cui al Regolamento regionale 26/R del 27 aprile 2007;
m) progetto planivolumetrico, con una relazione e con elaborati in scala 1:200 o 1:500, che illustri:
- gli edifici esistenti che si intende conservare;
- i nuovi corpi di fabbrica, con indicazione di piante, profili, sezioni, tipi edilizi e destinazioni d'uso delle volumetrie da edificare;
- le superfici fondiarie di pertinenza di ciascun fabbricato e le relative sistemazioni esterne, i servizi;
- gli impianti tecnologici, puntuali ed a rete, esistenti e da realizzare;
- gli eventuali interventi da realizzare per la risoluzione delle problematiche idrauliche connesse all'intervento;
- gli spazi per parcheggi privati, pertinenziali o meno, nonché i criteri adottati per il loro dimensionamento;
- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzare, incluse eventuali opere di regimazione idraulica;
- le eventuali ulteriori aree da cedere al Comune per attrezzature od altri usi.
n) simulazione dell'inserimento dell'intervento sotto il profilo urbanistico ed ambientale mediante plastico o modellazioni tridimensionali informatizzate;
o) relazione estimativa che contenga le specifiche di capitolato, le quantità ed i prezzi unitari, analitici e totali delle opere e delle aree da cedere e da realizzare con l'intervento;
p) norme tecniche di attuazione;
q) schema di convenzione, che disciplini i termini e le modalità d'attuazione dell'intervento.

2. Quando la consistenza volumetrica delle trasformazioni previste (nuove costruzioni, sostituzioni edilizie o ristrutturazioni urbanistiche) ecceda mc 5.000, i piani attuativi dovranno inoltre contenere la verifica del bilancio ambientale locale di cui all'art. 156 delle presenti norme.
3. Le convenzioni prescritte per i piani attuativi di iniziativa privata devono prevedere:
a) cessione gratuita, entro i termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura indicata dalle presenti norme;
b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il piano attuativo, nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria nella misura indicata dalle presenti norme;
c) i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al piano;

d) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione sino a quando tali opere non siano consegnate all'Amministrazione comunale in base alla convenzione stessa;
e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.

4. La convenzione, da trascriversi a cura e spese dei richiedenti, dev'essere approvata, insieme al progetto del piano attuativo, con deliberazione dell'organo amministrativo competente nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio del prescritto titolo abilitativo.
5. Nel caso di piani di recupero la documentazione di cui al comma 3 dovrà essere integrata con i seguenti documenti:
   a) relazione contenente la descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale degli immobili assoggettati al piano nonché delle caratteristiche e delle cause del degrado;
   b) l'individuazione di eventuali interventi di rilevante e preminente interesse pubblico;
   c) l'individuazione e numerazione delle unità minime di intervento;
   d) perizia geologica e progetto di massima degli interventi di consolidamento (nel caso di degrado ambientale per presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico).

Art. 13 Piano di massima unitario

1. Nelle tavole del Regolamento urbanistico sono riportate con apposita perimetrazione le porzioni di territorio nelle quali l'attuazione delle previsioni edificatorie è subordinata all'approvazione del piano di massima unitario (PMU) di cui al presente articolo, speciale forma di piano attuativo con i contenuti e l'efficacia dei piani di lottizzazione di cui all'art. 70 della L.R. 1/2005, che costituisce declinazione operativa della indicazione strategica del "progetto d'insieme" di cui all'art. 26 del piano strutturale.
2. Il piano di massima unitario, oltre agli elaborati di un ordinario piano attuativo, dovrà sempre contenere:
   a) i pareri preliminari degli Enti competenti per le reti interessate, compresa l'indicazione degli importi dei contributi da versare ai medesimi;
   b) il plastico planivolumetrico, o altro elaborato di analoghi contenuti esplicativi, anche su supporto informatico;
   c) la verifica del bilancio ambientale locale, di cui all'art. 156 delle presenti norme.
3. Per tutto quanto non previsto dal presente articolo, ai PMU si applicano le norme generali per i piani attuativi di cui all'art. 11. In particolare, il PMU è approvato con le procedure di cui all'art. 69 della L.R. 1/2005.

Art. 14 Programmi complessi di riqualificazione insediativa

1. I programmi complessi di riqualificazione insediativa costituiscono strumenti di programmazione attuativa assimilati a piani attuativi e sono finalizzati al recupero e alla riqualificazione degli insediamenti esistenti, anche attraverso interventi di nuova edificazione. Tali programmi, puntando sulla qualità delle prestazioni del sistema insediativo, si caratterizzano per una pluralità di funzioni, di tipologie d'intervento e di operatori, con il coinvolgimento di risorse pubbliche e private.
2. I programmi complessi di riqualificazione insediativa sono localizzati all'interno degli ambiti di cui all'articolo 55, comma 2, lettera i) della L.R. 1/2005.
3. I programmi di riqualificazione insediativa comprendono in particolare:
   a) programmi integrati di intervento di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 (Norme per l'edilizia residenziale pubblica);
   b) programmi di recupero urbano di cui all'articolo 11 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398 (Disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia) convertito nella legge 4 dicembre 1993, n. 493;
   c) i contratti di quartiere ed ogni altro programma di riqualificazione insediativa comunque denominato, individuato ai sensi della legge statale.
4. Ai sensi dell'art. 74, comma 4, della L.R. 1/2005, i programmi complessi di riqualificazione insediativa contengono:
   a) uno studio di fattibilità degli interventi, con particolare riferimento ai tempi di cantierabilità;
   b) il progetto preliminare degli interventi pubblici e privati che il soggetto proponente, diverso dall'amministrazione comunale, si dichiari disposto a realizzare;
   c) la valutazione degli effetti sui sistemi insediativo, ambientale, paesaggistico, della mobilità, sociale ed economico, che la realizzazione degli interventi proposti comportano;
   d) i termini di inizio ed ultimazione dei lavori, nonché l'individuazione dei beni soggetti ad espropriazione ai sensi dell'articolo 66 della L.R. 1/2005.
5. I programmi complessi di riqualificazione insediativa sono, di norma, costituiti dagli elaborati necessari ad esplicitare i contenuti di cui al comma precedente e ad indirizzare e disciplinare la loro attuazione sia mediante interventi diretti sia tramite successivi e distinti piani attuativi.
6. Per le parti che prevedono l'attuazione tramite intervento diretto, il programma di riqualificazione insediativa assume il livello di definizione progettuale proprio di un piano attuativo.
7. In ogni caso il programma di riqualificazione insediativa contiene gli elementi e le prescrizioni idonee a garantire l'organica e coerente attuazione delle sue previsioni, quale sia la forma di attuazione delle medesime.

Art. 15 Piani complessi d'intervento

1. Ai sensi degli artt. 56 e 57 della L.R. 1/2005, il Comune può adottare il piano complesso per le trasformazioni del territorio che, in conformità col piano strutturale, richiedano l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati.
2. Il piano complesso d'intervento individua e definisce:
   a) le risorse del territorio utilizzate;
   b) la valutazione integrata e il monitoraggio degli effetti del governo del territorio, ai sensi del Regolamento urbanistico;
   c) la fattibilità economico finanziaria delle trasformazioni in esso previste, con particolare riferimento alla programmazione delle risorse finanziarie del Comune;
   d) le aree e gli ambiti sui quali operare la riqualificazione insediativa;
   e) la disciplina della perequazione di cui all'articolo 39;
   f) i beni eventualmente da espropriare;
   g) gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendono partecipare alla realizzazione del piano.
3. Il piano complesso di intervento si avvale della valutazione integrata.
4. L'efficacia del piano complesso d'intervento:
   a) è limitata alla permanenza in carica della Giunta comunale che l'ha promosso e si intende prorogata non oltre i diciotto mesi dall'entrata in carica della nuova Giunta comunale, salvo diversa determinazione del Comune;
   b) cessa se, entro il termine di cui alla lettera a), non siano stati richiesti i permessi di costruire, ovvero non siano stati approvati i conseguenti progetti esecutivi delle opere pubbliche o i relativi piani attuativi in esso previsti;
   c) nel caso in cui siano consentiti piani d'iniziativa privata, la perdita di efficacia si produce se non sia stata stipulata, entro il termine di cui alla lettera a), la relativa convenzione, ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.
5. Al piano complesso d'intervento contenente gli elaborati di cui agli artt. 12 e 13 si applicano le norme concernenti i piani attuativi di cui all'art. 11. Qualora il piano complesso d'intervento non contenga detti elaborati, ai sensi dell'art. 57, comma 2, della L.R. 1/2005, si applicano gli articoli 16 e 17 della stessa legge.
6. Il piano complesso d'intervento integra il Regolamento urbanistico con efficacia limitata al periodo della propria validità.

Art. 16 Intervento diretto

1. In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritta una delle forme di attuazione di cui agli articoli precedenti, il Regolamento urbanistico si attua per intervento diretto, secondo le disposizioni e le procedure di cui al Titolo IV, Capo II, della L.R. 1/2005.

2. Nelle zone in cui l'attuazione del Regolamento urbanistico è sottoposta ad uno dei piani di cui agli artt. 11 e 13, una volta completata la procedura relativa allo strumento urbanistico di dettaglio, il piano si attua per intervento diretto, secondo quanto previsto nella relativa convenzione.
3. Gli elaborati necessari per i progetti relativi ad interventi diretti (permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività) sono stabiliti dal Regolamento Edilizio comunale.

Art. 17 Progetti di opere pubbliche

1. Per i progetti di opere pubbliche si applicano le disposizioni di cui al d.lgs. 12 aprile 2006, n. 163, "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CED" ed al D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554, "Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni".

Art. 18 Disposizioni speciali per le attività commerciali

1. La realizzazione di nuove attività commerciali eccedenti le dimensioni dell'esercizio di vicinato (mq 250) è subordinata, in ogni caso, nell'osservanza delle disposizioni del presente Regolamento Urbanistico, all'approvazione di un Piano attuativo di cui al precedente art. 11 ed alla verifica del rispetto dei requisiti previsti dal Regolamento di attuazione della L.r.28/2005 Codice del Commercio approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 1 aprile 2009, n. 15/R.
2. Si richiama in particolare l'Art.26 del Regolamento 1 aprile 2009, n. 15/R, con il quale si prescrive che le medie strutture con superficie di vendita superiore a 500 metri quadrati devono realizzare il raccordo tra parcheggio e viabilità pubblica nel rispetto dei seguenti requisiti:
   a) il raccordo fra il parcheggio destinato alla clientela e la viabilità pubblica, o comunque di accesso, deve essere indipendente o separato da ogni altro accesso, in particolare da eventuali collegamenti fra viabilità pubblica, aree carico-scarico merci e accessi riservati ai pedoni;
   b) il percorso di accesso al parcheggio deve essere segnalato con chiarezza dalla viabilità principale. La segnaletica stradale e quella di orientamento devono integrarsi in modo da consentire l'immediata e univoca identificazione del percorso di accesso veicolare al parcheggio;
   c) il raccordo fra parcheggio e viabilità deve essere costituito da almeno due varchi a senso unico separati, opportunamente distanziati e indipendenti tra loro. L'entrata e l'uscita devono essere tra loro distanti, anche quando insistono sullo stesso tratto viario.
3. Si richiama altresì la dotazione di parcheggi da realizzare per ciascuna tipologia di vendita, in aggiunta agli standard di cui all'Art.5, comma 2 del D.M. 1444/68, a norma dell'Art. 27 del già citato Regolamento 1 aprile 2009, n. 15/R che viene qui espressamente richiamato, suddivisi nelle seguenti tipologie:

- parcheggi per la sosta stanziale, in misura non inferiore alla misura di 10 mq ogni 100 mc di costruzione, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;
- parcheggi per la sosta di relazione, nella misura individuata dagli Artt. 28, 29, 30 del medesimo Regolamento 1 aprile 2009, n. 15/R, al quale si rimanda.

4. In assenza delle procedure e dei requisiti richiamati ai precedenti commi 1 e 2, richiesti per le medie e per le grandi strutture di vendita, l'ammissibilità di nuove edificazioni od ampliamenti ad uso commerciale al dettaglio, ed il loro esercizio, deve intendersi limitata agli esercizi di vicinato.
5. In caso di istanze concorrenti relative all'apertura di nuove medie strutture di vendita o al loro ampliamento, tali istanze verranno valutate sulla base dei seguenti criteri di priorità:
   1) recuperare e riqualificare il patrimonio edilizio esistente, compresi i complessi produttivi dismessi, garantendo la tutela e la valorizzazione delle caratteristiche delle aree;
   2) riqualificare aree urbane mediante la costituzione di luoghi di aggregazione, nei quali l'inserimento di medie strutture di vendita costituisca elemento di attrattività;
   3) realizzare sistemi di accessibilità ottimale, al fine di ridurre o alleggerire la mobilità;
   4) valorizzare la sostenibilità e la qualità urbana e qualificare le attività commerciali d'interesse storico, di tradizione e di tipicità, con particolare riguardo a quelle collocate nei centri storici.

Capo II – Procedura competitiva e comparativa

- SOPPRESSO -

Capo III – Disciplina delle destinazioni d'uso

Art. 28 Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Il Comune, entro diciotto mesi dall'approvazione del Regolamento urbanistico, provvederà nei modi di cui all'art. 69 della L.R. 1/2005 all'approvazione della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, avente il contenuto e l'efficacia di cui all'art. 58 della stessa legge.
2. Ove alla data di approvazione di detta disciplina il Comune non sia tenuto a dotarsi del piano di indirizzo e di regolazione degli orari di cui all'art. 3 della legge regionale 22 luglio 1998, n. 38, la disciplina di cui al comma precedente è integrata con disposizioni relative alla organizzazione dell'accessibilità ai servizi socio-sanitari, scolastici e per il tempo libero, al fine di rendere il più possibile congruenti tempi, orari e localizzazioni delle singole strutture.

3. Nelle more dell'adempimento di cui al comma 1, in materia di funzioni si applicano le disposizioni transitorie di cui agli articoli da 29 a 37 del presente Capo, le quali regolano in via transitoria i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti ed i terreni inedificati.

Art. 29 Destinazioni d'uso

1. In conformità alle disposizioni dell'art. 59 della L.R. 1/2005, le destinazioni d'uso sono distinte nelle seguenti categorie:
   a) residenziale;
   b) produttiva;
   c) commerciale;
   d) turistico-ricettiva;
   e) direzionale;
   f) di servizio;
   g) commerciale all'ingrosso e depositi;
   h) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.
2. Ai fini delle presenti norme le categorie di destinazioni d'uso di cui alle lettere "b" e "c" sono inoltre articolate nelle seguenti sub-categorie:
   b) produttiva:
      b.1 industriale ed artigianale produttiva;
      b.2 artigianale complementare alla residenza.
   c) commerciale:
      c.1 attività commerciali al dettaglio;
      c.2 attività commerciali atipiche;
      c.3 pubblici esercizi.
3. Il passaggio dall'una all'altra delle categorie di cui ai commi precedenti costituisce mutamento di destinazione d'uso ai sensi delle lettere "c" ed "e" dell'art. 58 della L.R. 1/2005.
4. Si ha mutamento di destinazione d'uso rilevante ai fini delle presenti norme quando sia variata l'utilizzazione di un'unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35% della sua superficie utile (SU) o comunque oltre mq 30, anche con più interventi successivi.
5. La destinazione d'uso da considerarsi ai fini del comma precedente è quella risultante da atti pubblici, ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione, formati in data anteriore al 19/07/2007. In mancanza di tali atti si assume la destinazione catastale quale risulta alla data di entrata in vigore della L.R. 39/94 (01/06/1994).
6. La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati dev'essere indicata in tutti i progetti, sia di intervento edilizio diretto sia di intervento urbanistico preventivo.

Art. 30 Destinazione d'uso residenziale

1. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso residenziale le abitazioni di qualsiasi tipo e natura (residenze permanenti, residenze temporanee, collegi, convitti, conventi e simili), ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo quando la prevalente superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo.
2. E' fatta eccezione per edifici rurali ad uso abitativo, i quali si considerano a tutti gli effetti ad uso agricolo.
3. Si considerano residenziali le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III della L.R. 42/2000.

Art. 31 Destinazione d'uso produttiva

1. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso produttiva le attività finalizzate alla produzione di beni o servizi oppure alla riparazione o trasformazione di beni o materiali (industrie e laboratori artigiani, corrieri ed aziende di autotrasporto, magazzini di imprese edili, officine e carrozzerie, laboratori di riparazione e simili).
2. Le unità adibite alle attività di cui al comma precedente si considerano produttive nella loro interezza anche quando comprendano spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda, uffici, alloggi di servizio ed altre attività strettamente connesse con quella produttiva e ad essa finalizzate.
3. Costituiscono un particolare caso di attività produttiva le attività artigianali complementari alla residenza e cioè quelle piccole attività che offrono servizi, lavorazioni od assistenze finalizzate a dare risposta ad esigenze dell'utenza diffusa e che si caratterizzano per l'elevato grado di integrazione e compatibilità con la residenza (quali laboratori artistici e botteghe artigiane, servizi alla persona e servizi di riparazione, ecc.).

Art. 32 Destinazione d'uso commerciale

1. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso commerciale le attività comunque finalizzate alla rivendita al dettaglio di beni o servizi. Ai fini delle presenti norme le attività commerciali si distinguono in:
   a) attività commerciali al dettaglio;
   b) attività commerciali atipiche;
   c) pubblici esercizi.
2. Sono attività commerciali al dettaglio quelle svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. Le attività commerciali al dettaglio, in funzione della loro superficie di vendita, si distinguono in:
   a) esercizi di vicinato, con superficie di vendita fino a 250 mq;
   b) medie strutture, con superficie di vendita oltre mq 250 e fino a mq 2.500;

c) grandi strutture, con superficie di vendita oltre mq 2.500.

Sono centri commerciali le medie o grandi strutture di vendita costituite da più esercizi commerciali, di qualsiasi tipo e superficie, inseriti in una struttura a destinazione specifica e che usufruiscono d'infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita di un centro commerciale è quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi di commercio al dettaglio in esso presenti. Non costituiscono centro commerciale una pluralità di esercizi di commercio al dettaglio che, seppur contigui, risultino fra di loro funzionalmente autonomi e siano dotati ciascuno di proprio accesso esclusivo dalla pubblica via o da altri spazi pubblici a cielo aperto.

3. Sono attività commerciali atipiche quelle particolari attività commerciali al dettaglio che necessitano di grandi superfici per esposizione dei prodotti o che, per quanto disposto dall'art. 21 della L.R. 28/2005, sono esercitabili nella stessa sede unitamente ad attività commerciali all'ingrosso. Sono inoltre attività commerciale atipiche le attività commerciali specializzate nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita.
4. Sono pubblici esercizi le attività di somministrazione di alimenti e bevande e cioè quelle particolari attività commerciali nelle quali la vendita è finalizzata al consumo sul posto. Vi rientrano tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio, appositamente attrezzati e gestiti per la funzionalità del medesimo, ovvero in una superficie aperta al pubblico, adiacente o pertinente al locale (ristoranti, trattorie, pizzerie, tavole calde, bar, caffè, pasticcerie, gelaterie, birrerie, paninoteche, enoteche e simili).

Art. 33 Destinazione d'uso turistico ricettiva

1. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso turistico-ricettiva le attività ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità di cui alla L.R. 42/2000, e cioè: alberghi (come definiti all'art. 26 della legge), residenze turistico – alberghiere (come definite all'art. 27 della legge), dipendenze (come definite all'art. 28 della legge), campeggi (come definiti all'art. 29 della legge), villaggi turistici (come definiti all'art. 30 della legge), aree di sosta (come definite all'art. 31 della legge), parchi di vacanza (come definiti all'art. 32 della legge), case per ferie e rifugi escursionistici (come definiti all'art. 47 della legge), ostelli per la gioventù (come definiti all'art. 48 della legge), rifugi alpini (come definiti all'art. 49 della legge), bivacchi fissi (come definiti all'art. 50 della legge), residence (come definiti all'art. 62 della legge).
2. Non rientrano nella destinazione d'uso turistico-ricettiva le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III della L.R. 42/2000, e cioè: esercizi di affittacamere (come definiti all'art. 55 della legge), case e appartamenti per vacanze (come definite all'art. 56 della legge), residenze d'epoca (come definite all'art. 58 della legge).

Art. 34 Destinazione d'uso direzionale

1. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso direzionale le attività finalizzate alla direzione, organizzazione e gestione di enti o imprese fornitrici di servizi diversi da quelli commerciali, nonché alla fornitura di servizi intellettuali o comunque libero professionali (sedi di banche o assicurazioni o simili, uffici in genere, studi professionali, ecc.).
2. Le unità adibite alle attività di cui al comma precedente, anche se utilizzate in modo promiscuo, si considerano direzionali nella loro interezza quando occupano la prevalente superficie dell'unità immobiliare.

Art. 35 Destinazione d'uso servizi

1. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso servizi le attività e le attrezzature pubbliche di qualsiasi tipo e natura nonché le attività private che offrano servizi o attrezzature che comunque rivestono interesse pubblico, ivi comprese le attrezzature ricreative e per il tempo libero.

Art. 36 Destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi

1. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi le attività di commercio all'ingrosso e quelle di magazzino o deposito.
2. Sono attività commerciali all'ingrosso quelle svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.
3. Sono attività di magazzino o deposito quelle finalizzate in via prevalente od esclusiva al mero stoccaggio di materiali o beni finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi o loro commercializzazione.

Art. 37 Destinazione d'uso agricola

1. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso agricola le attività finalizzate allo sfruttamento razionale e organizzato della capacità produttiva del suolo sia per la coltivazione di specie vegetali sia per finalità di allevamento.
2. Sono comprese nella stessa categoria di destinazione d'uso anche le attività che, seppur non direttamente riconducibili al comma precedente, siano strettamente connesse con la produzione agricola e la conservazione del territorio rurale, ivi comprese l'agriturismo e l'acquacoltura.

Art. 38 Edifici destinati ad usi diversi da quelli ammessi

1. In tutto il territorio comunale, gli edifici esistenti destinati a funzioni diverse da quelle ammesse nella zona urbanistica ricorrente non possono essere interessati da interventi eccedenti il risanamento conservativo fino a quando permanga la destinazione d'uso in contrasto con il Regolamento urbanistico.
2. Ove il progetto preveda la contestuale variazione di destinazione d'uso, conformandola a quelle ammesse, sono consentiti tutti gli interventi previsti dalle presenti norme per la zona urbanistica ricorrente.

Capo IV – Norme di carattere generale

Art. 39 Perequazione urbanistica

1. In attuazione dell'art. 60 della L.R. 1/2005, il Regolamento urbanistico prevede la perequazione urbanistica come strumento di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale.
2. Sono soggetti alla disciplina della perequazione urbanistica:
   a) gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi di cui agli artt. 128, 129 e 130;
   b) gli interventi di gestione degli insediamenti esistenti, limitatamente agli interventi di ricucitura ad uso prevalentemente residenziale di cui all'art. 117 ed alle zone BR di cui all'art. 119.
   c) qualsiasi altro intervento per il quale la perequazione sia prescritta dalle presenti norme.
3. In detti ambiti i diritti edificatori e gli oneri ed obblighi di cui al comma 1 sono ripartiti percentualmente tra i proprietari secondo i seguenti criteri:
   a) quanto al 35%, in proporzione alla superficie del terreno di proprietà rispetto alla superficie territoriale interessata dalla trasformazione;
   b) quanto al 65%, in proporzione alla rendita catastale dei beni di proprietà rispetto al totale delle rendite di tutti i beni compresi nel perimetro dell'area interessata dalla trasformazione;
   c) ove alcune aree siano interessate da vincoli derivanti da norme sovraordinate al Regolamento urbanistico i quali ne dispongano l'inedificabilità, la superficie dei terreni interessati da tali vincoli, ai fini della determinazione della percentuale di cui alla lettera "a", si computa al 50% di quella reale;
   d) le rendite degli edifici esistenti sono computate ai fini delle determinazione della percentuale di cui alla lettera "b" solo quando ne sia prevista la demolizione o la cessione al Comune; in caso di demolizione o cessione parziale la loro rendita si computa proporzionalmente alla parte da demolire o cedere.

   E' facoltà degli interessati aventi titolo accordarsi su quote percentuali diverse da quelle derivati dall'applicazione dei criteri perequativi di cui sopra.

4. Negli ambiti di cui al comma 2, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo, sono ripartiti nella stessa misura proporzionale:
   a) i quantitativi di superficie utile lorda 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 che il Regolamento urbanistico o il piano complesso di intervento prescrivano come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione;
   c) gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
   d) gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
   e) gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il Regolamento urbanistico, o il piano complesso di intervento, prescrivano come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione.
5. La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permute o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio riferito all'intero ambito.
6. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permute o le cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo, in applicazione dei criteri perequativi di cui al comma 3.

Art. 40 Perimetro dei centri abitati

1. In apposita cartografia 1:10.000 il Regolamento urbanistico riporta, ai sensi e per gli effetti dell'art. 55 della L.R. 1/2005, il perimetro aggiornato dei centri abitati inteso come delimitazione continua che comprende tutte le aree edificate e i lotti interclusi.
2. A tale perimetrazione vanno riferite le disposizioni di cui agli artt. 55, 58, 63, 79, 80 e 124 della L.R. 1/2005 nonché le conseguenti disposizioni regolamentari che siano formulate con riferimento al perimetro aggiornato dei centri abitati.

Art. 40 bis Perimetro delle aree edificate o previste come edificabili

1. Nella stessa cartografia 1:10.000 di cui all'articolo precedente il Regolamento urbanistico riporta, in coerenza con le previsioni del piano strutturale, il perimetro delle aree edificate o previste come edificabili
2. A tale perimetro vanno riferite le indicazioni di valenza progettuale di cui all'art. 9 delle N.T.A. del piano strutturale.

Art. 41 Distanza fra i fabbricati

1. In tutto il territorio comunale la distanza minima tra una parete finestrata e le pareti di edifici frontistanti è stabilita in ml 10,00. E' fatta eccezione per il centri storici di cui all'art. 110 (zona omogenea "A"), nei quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 9, punto 1, del D.M. 1444/1968.
2. Nelle zone di addizione dei tessuti insediativi, sono prescritte le maggiori distanze minime stabilite dagli artt. 128 e 129.
3. Per distanza tra i fabbricati si intende la lunghezza del minimo segmento congiungente la proiezione sul piano orizzontale della costruzione e l'analoga proiezione dell'edificio antistante. Ai fini della distanza tra edifici non si considerano elementi architettonici e decorativi, aggetti di gronda, terrazze a sbalzo ed altri simili elementi aggettanti. In caso di aggetti superiori a ml 1,60 la porzione eccedente tale valore è considerata ai fini della determinazione della distanza dal confine.
4. Non si considerano finestrate le pareti dell'edificio (o della porzione di edificio) interessato dal progetto che presentano solo aperture relative a locali accessori (vani scala, servizi igienici, corridoi, ripostigli e simili) per i quali non sia prescritto alcun rapporto aeroilluminante, e che pertanto potrebbero essere privi di finestre senza alcuna conseguenza di carattere igienico sanitario.
5. Nel caso di pareti con andamento non rettilineo e/o che presentino sfalsamenti tra una parte e l'altra, le singole porzioni si considerano, ai fini della verifica della distanza tra edifici, come due distinte pareti a condizione che tra di esse vi sia uno sfalsamento di almeno ml 1,00. In caso di sfalsamenti minori si considerano un'unica parete.
6. In caso di edifici con andamento irregolare in altezza, la verifica della distanza tra edifici può essere condotta per ciascun livello, considerando la proiezione sul piano orizzontale delle sole porzioni di edificio soprastanti il piano considerato.
7. Quando le pareti che si fronteggiano sono entrambe non finestrate, tra le medesime è prescritta una distanza non inferiore all'altezza dell'edificio più basso, con un minimo assoluto di ml 6,00.
8. Nelle zone soggette a PMU le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
   - ml 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7.
   - ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;
   - ml 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml 15.

   Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere detta misura. Nelle strade a fondo cieco, la distanza minima da rispettare è prescritta dall'Ufficio comunale preposto.

9. Ai soli fini del rispetto della distanza minima tra edifici non si considerano le piccole costruzioni con altezza media interna inferiore a ml 2,70 ed altezza massima esterna non superiore a ml 3,00 (alle quali si applicano invece le distanze minime da confini e strade).
10. Gli edifici esistenti alla data del 2/12/2004 che si trovino a distanze inferiori a quella minima prescritta sono tenuti ad adeguarsi alla medesima in caso di interventi di sostituzione edilizia. In tutti gli altri tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti, fermo restando che non è mai ammessa la loro riduzione se inferiori al minimo prescritto.
11. Le distanze minime di cui al presente articolo possono essere ridotte solo ove ciò sia espressamente previsto da disposizioni con forza di legge. In particolare, per quanto attiene alle disposizioni di cui all'art. 11 del d.lgs. 115/2008, le distanze minime tra edifici possono essere ridotte nei limiti ivi previsti, a condizione che ricorrano tutte le condizioni ivi specificate e ferme restando le limitazioni di cui al comma 5 dello stesso articolo 11.

Art. 42 Distanza dai confini

1. In tutto il territorio comunale, al fine di ripartire equamente tra le due proprietà confinanti l'onere di assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra fabbricati, la distanza minima degli edifici dai confini di proprietà è stabilita in ml 5,00.
2. Nelle zone di addizione dei tessuti insediativi, la distanza minima dai confini di proprietà è elevata alla metà della distanza minima prescritta tra edifici.
3. Potranno essere consentite distanze inferiori solo in caso di esplicito accordo tra i proprietari confinanti, risultante da atto pubblico, in base al quale sia comunque assicurato il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici interessati in funzione della presenza o meno di finestre nelle pareti frontistanti.
4. Per distanza di un fabbricato dal confine si intende la lunghezza del minimo segmento congiungente la proiezione sul piano orizzontale della costruzione ed il confine di proprietà. Ai fini della distanza dai confini non si considerano elementi architettonici e decorativi, aggetti di gronda e terrazze a sbalzo scoperte. In caso di aggetti superiori a ml 1,60 la porzione eccedente tale valore è considerata ai fini della determinazione della distanza dal confine.
5. Fatto salvo quanto prescritto per le distanze dalle strade, compresa la viabilità pedonale e ciclabile, le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche nei confronti dei confini delle aree pubbliche esistenti nonché delle aree destinate, per nuova previsione del Regolamento urbanistico, a divenire pubbliche, quand'anche di proprietà privata al momento del progetto.
6. Gli edifici esistenti alla data del 2/12/2004 che si trovino a distanze inferiori a quella minima prescritta sono tenuti ad adeguarsi alla medesima in caso di interventi di sostituzione edilizia. In tutti gli altri tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente

è consentito il mantenimento delle distanze preesistenti, fermo restando che non è mai ammessa la loro riduzione.

7. Le norme di cui ai commi precedenti non precludono l'edificazione in aderenza al confine nel caso di:
   a) costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (con appoggio sul muro reso comune ai sensi dell'art. 874 c.c. e con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi dell'art. 877 c.c.);
   b) costruzioni da realizzarsi sul confine di proprietà in forza della libertà di scelta del primo edificante (principio della prevenzione) quando ciò non comporti sostanziali limitazioni alla possibilità edificatoria del lotto contiguo; dette limitazioni si intendono sempre sussistenti quando l'area contigua sia pubblica o destinata a divenire pubblica, ragion per cui la presente disposizione non si applica a tali casi, per i quali resta fermo quanto disposto dal comma 5.

Art. 43 Distanza dalla strada

1. Per distanza di un edificio dalla strada si intende la lunghezza del minimo segmento congiungente la proiezione sul piano orizzontale della costruzione e:
   - il confine stradale come definito all'art. 3 del d.lgs. 30 aprile 1992 n. 285 [1], al di fuori dei centri abitati;
   - il filo retromarciapiede, nei centri abitati.
2. Ai fini della distanza dalle strade non si considerano elementi architettonici e decorativi, aggetti di gronda e terrazze a sbalzo scoperte. In caso di aggetti superiori a ml 1,60 la porzione eccedente tale valore è considerata ai fini della determinazione della distanza dalla strada.
3. Il confine stradale si considera non nella sua attuale consistenza, ma in quella prevista nelle tavole del Regolamento urbanistico.
4. Fuori dai centri abitati, per i nuovi edifici, ampliamenti e ricostruzioni le distanze da osservarsi dalle strade, salvo distanze maggiori imposte dal Regolamento urbanistico, sono quelle previste dal nuovo codice della strada in funzione del tipo di strada ricorrente.
5. Entro il perimetro dei centri abitati la distanza dal bordo stradale non può essere inferiore a ml 5,00. Sono fatte salve le maggiori distanze prescritte dalle presenti norme in determinate zone nonché le distanza minime tra edifici di cui all'art. 41.

[1] L'Art. 3 del d.lgs. 30 aprile 1992 n. 285 contiene le seguenti definizioni:
SEDE STRADALE: superficie compresa entro i confini stradali. Comprende la carreggiata e le fasce di pertinenza; CONFINE STRADALE: limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea; CARREGGIATA: parte della strada destinata allo scorrimento dei veicoli; essa è composta da una o più corsie di marcia ed, in genere, è pavimentata e delimitata da strisce di margine; FASCIA di pertinenza: striscia di terreno compresa tra la carreggiata ed il confine stradale. È' parte della proprietà stradale e può essere utilizzata solo per la realizzazione di altre parti della strada.

6. E’ facoltà del Comune imporre che la distanza minima di cui al comma precedente sia aumentata al fine di rispondere a particolari esigenze di organizzazione della mobilità o di tutela degli allineanti prevalenti dell’edificato preesistente. E’ inoltre facoltà del Comune concedere deroghe alla stessa distanza minima, ammettendo valori inferiori, quando adeguati studi e verifiche progettuali accertino la compatibilità della costruzione da un lato con la sicurezza della circolazione e dall’altro con l’esigenza di un equilibrato inserimento nel contesto.
7. Sono sempre ammesse distanze inferiori a quella di cui al comma 5 nel caso in cui il Regolamento urbanistico prescriva determinati allineamenti ovvero i medesimi siano espressamente previsti da piani attuativi. L’allineamento su una strada si intende conseguito quando riguardi almeno il 70% del fronte dell’edificio prospiciente la strada medesima.
8. Le distanze minime di cui al presente articolo possono essere ridotte solo ove ciò sia espressamente previsto da disposizioni con forza di legge. In particolare per quanto attiene alle disposizioni di cui all’art. 11 del d.lgs. 115/2008, le distanze minime a protezione del nastro stradale possono essere ridotte nei limiti ivi previsti a condizione che ricorrano tutte le condizioni ivi specificate e ferme restando le limitazioni di cui al comma 5 dello stesso articolo 11.
9. Sono fatte salve, in ogni caso, le disposizioni in materia di costruzioni in zona sismica.

Art. 44 Spazi per parcheggi privati pertinenziali

1. Gli spazi da destinare a parcheggi privati a servizio degli edifici di nuova costruzione, o risultanti da interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, devono avere superficie non inferiore a quella prescritta dall’art. 41-sexies della l. 1150/'42 come sostituito dal 2° comma dell’art. 2 della L. 122/'89 (un metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione). Nel caso di edifici che comprendano unità di superficie utile superiore a mq 250 destinate ad uso direzionale o di pubblico esercizio, la quota di parcheggi privati ad esse relativa è maggiorata del 30%. Sono fatti salvi i casi in cui normative specifiche richiedano superfici superiori.
2. Il volume da considerarsi per la determinazione della minima superficie per parcheggi privati è quello definito all’art. 66 delle presenti norme.
3. La dotazione minima di spazi per parcheggio può essere conseguita sia mediante posti auto scoperti sia mediante autorimesse coperte, singole o collettive.
4. Nel computo della superficie destinata a parcheggi devono essere considerati:
   a) gli stalli, e cioè gli spazi effettivamente destinati alla sosta degli autoveicoli (sia nella forma di posto auto sia di box o autorimessa singola);
   b) le corsie di distribuzione, le rampe di distribuzione interne alle autorimesse, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio fino alla concorrenza di una superficie pari a 1,4 volte quella degli stalli.

Sono invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio, le eventuali rampe di accesso esterne alle autorimesse, ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo, nonché gli spazi che pur avendo diretta attinenza con la funzione di parcheggio eccedano il limite indicato alla lettera b).

5. Le autorimesse da realizzarsi al piano terra dei fabbricati (o nei piani interrati, limitatamente a quanto consentito all'art. 2 delle N.T.A. del piano strutturale) e/o nelle aree di pertinenza degli stessi, sono escluse dal computo dei valori urbanistici nei limiti di cui all'art. 65, comma 1, lettera g. L'eccedenza è computata come volume e superficie coperta a tutti gli effetti.
6. Le autorimesse multipiano sono ammissibili solo nelle zone D5, nei limiti del rapporto di copertura previsto dal Regolamento urbanistico e fermo restando quanto disposto dal comma precedente. Il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione che garantisca l'uso a parcheggio della costruzione a tempo indeterminato.
7. A prescindere dalla superficie destinata alla sosta degli autoveicoli, devono essere garantiti, in ogni caso, almeno un posto auto per gli alloggi con superficie utile fino a mq 70 ed almeno due posti auto per gli alloggi con superficie utile superiore.
8. Ciascun posto auto (sia all'aperto sia al coperto, sia singolo sia collettivo) deve avere dimensioni non inferiori a:
   - ml 2,00 di larghezza e ml 5,00 di lunghezza, se orientato parallelamente alla corsia di accesso e manovra;
   - ml 2,30 di larghezza e ml 4,70 di lunghezza, se diversamente orientato.
9. Le pavimentazioni degli spazi di sosta scoperti devono essere realizzate con materiale drenante, limitando alle sole corsie di manovra le superfici impermeabili. E' fatta eccezione per casi particolari, nei quali potranno essere ammessi maggiori livelli di impermeabilizzazione superficiale previa documentata dimostrazione delle ragioni tecniche od ambientali che motivano la scelta, nonché delle soluzioni tecniche alternative che si adottano per compensare la ridotta permeabilità.
10. I parcheggi privati pertinenziali realizzati in deroga ai sensi dell'Art. 9 della Legge 122/1989 sono soggetti a vincolo di destinazione e di pertinenza che dovrà essere registrato e trascritto.

Art. 44 bis Spazi per parcheggi privati per la sosta di relazione

1. La realizzazione di parcheggi privati per la sosta di relazione è prescritta in tutto il territorio comunale ogni qualvolta l'intervento preveda l'apertura di nuove attività commerciali o l'ampliamento della superficie di vendita di attività commerciali esistenti.
2. Oltre agli spazi per parcheggio di cui all'art. 44 (sosta stanziale), tali intereventi dovranno soddisfare alla seguente ulteriore dotazione di parcheggi privati rivolta all'uso del pubblico che le frequenta (sosta di relazione):

a) per gli esercizi di vicinato: mq 1,00 di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita;
b) per le medie strutture di vendita: mq 1,50 di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita;
c) per le grandi strutture di vendita: mq 2,00 di parcheggio per ogni mq di superficie di vendita.

3. I parcheggi per la sosta di relazione possono essere ubicati nell'area di pertinenza della struttura di vendita oppure in aree o edifici adiacenti, a condizione che siano posti ad una distanza adeguata per garantire il rapido collegamento pedonale.
4. La dotazione minima di spazi per sosta di relazione non è richiesta per gli esercizi di vicinato già autorizzati alla data del 2/12/2004, anche quando siano interessati da interventi che ne modifichino la superficie di vendita fino al valore massimo di mq 250. E' inoltre fatta eccezione per eventuali nuovi esercizi di vicinato da localizzare in edifici ricadenti nel perimetro dei centri storici.
5. Per tutto quanto non previsto nel presente articolo, ai parcheggi di relazione si applicano le norme generali in materia di parcheggi di cui all'art. 44.

Art. 45 Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale

1. Sull'intero territorio comunale gli interventi edilizi comunque comportanti incremento di superficie coperta (SC) oppure relativi alla realizzazione di sistemazioni esterne, parcheggi, viabilità, rilevati e simili, dovranno evitare ulteriore impermeabilizzazione superficiale del suolo. A tal fine sono prescritti:
   - il mantenimento di una quota di superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie fondiaria;
   - modalità costruttive e materiali di rivestimento di piazzali e parcheggi di tipologia idonea a consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo;
   - opere di autocontenimento, quando non sia verificata l'efficienza delle reti idrologiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto interessato dall'intervento.

2. I nuovi spazi pubblici destinati a piazzali, parcheggi e viabilità ciclopedonale, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione, anche temporanea, delle acque. Sono consentite deroghe a tale disposizione solo per comprovati motivi di sicurezza o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.
3. Il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua superficiali dev'essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile, a condizione che non si determinino danni conseguenti a ristagno e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

Art. 46 Messa a dimora di alberature di alto fusto

1. Tutti gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica devono prevedere la messa a dimora, nelle aree private, i alberi di alto fusto, come definiti all'art. 892 del Codice Civile, nella misura minima di uno ogni mq 100 di superficie fondiaria.
2. Le norme relative alle singole zone stabiliscono quando detto obbligo sia esteso anche ad altri tipi di intervento oppure quando sia prescritta la messa a dimora di un maggior numero di alberi di alto fusto.
3. Ove il rispetto delle prescrizioni di cui ai commi precedenti risulti particolarmente difficoltoso o confligga con specifiche esigenze funzionali dell'attività da insediare, è facoltà del Comune consentire che la messa a dimora degli alberi avvenga in aree contermini, anche di proprietà pubblica, quando non risultino alberate a sufficienza.
4. Nel caso di interventi soggetti a piano attuativo, la messa a dimora degli alberi può essere prevista nelle aree destinate a verde pubblico di standard. In tal caso il numero di alberi da mettere a dimora è maggiorato del 30% rispetto alla dotazione minima risultante dall'applicazione dei criteri di cui al comma 1 (al fine di tener conto del patrimonio arboreo che sarebbe comunque stato impiantato al fine di connotare l'area come verde pubblico), fermo restando che la loro concentrazione deve rimanere compatibile con la normale fruizione dell'area da parte dell'utenza e con le esigenze di un ottimale accrescimento delle piante.
5. Qualora nessuna delle soluzioni di cui ai commi precedenti risulti ragionevolmente praticabile, per oggettive limitazioni dell'area o dell'attività, il Comune può consentire che il mancato assolvimento dell'obbligo sia compensato con la corresponsione di un'indennità pari ad € 400,00 per ogni albero non messo a dimora, da far confluire in apposito fondo destinato all'implementazione del patrimonio arboreo della città.
6. Non si tiene conto delle disposizioni quantitative di cui ai commi precedenti nel caso in cui il progetto, sia nel caso di intervento diretto sia di piano attuativo, sia corredato da uno specifico progetto delle aree verdi, redatto da tecnico abilitato a tale tipo di progettazione, che, anche mediante la messa a dimora di elementi vegetali di diverso tipo (alberi di alto fusto, altre essenze arboree o arbustive, siepature e simili) sia riconosciuto idoneo a garantire prestazioni non inferiori in termini paesaggistico ambientali, di contributo depurativo, di schermatura delle costruzioni e di equilibrato rapporto tra edifici ed aree alberate.

Art. 46 bis Protezione della riservatezza dei locali residenziali

1. Il Regolamento urbanistico tutela la riservatezza dei locali di abitazione e, per tutti gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica, prescrive soluzioni progettuali che limitino l'introspezione o altre improprie relazioni visive comunque suscettibili di limitare la libera fruibilità degli alloggi o di loro parti.

2. A tal fine si applicano le seguenti disposizioni:
   - nel caso di alloggi direttamente prospettanti su spazi comuni o di uso pubblico, il parapetto delle finestre, o la soglia delle porte finestre, deve risultare ad un'altezza non inferiore a ml 1,80 rispetto alla quota di calpestio dello spazio comune o di uso pubblico;
   - non è prescritto alcun rialzamento quando tra la facciata e gli spazi comuni o di uso pubblico sia interposta un'area privata ad uso esclusivo dell'alloggio di profondità pari ad almeno ml 3,00.
3. Potranno essere ammesse soluzioni alternative che garantiscano livelli di riservatezza non inferiori a quelli risultanti dall'applicazione delle disposizioni di cui al comma precedente e che, in ogni caso, limitino l'introspezione e garantiscano un sufficiente livello di riservatezza degli alloggi.
4. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi sul patrimonio edilizio esistente diversi da quelli di cui al comma 1 quando comportino mutamento di destinazione da altri usi ad uso residenziale.

Art. 47 Tolleranze di costruzione

1. Nell'esecuzione di opere ed interventi urbanistico-edilizi di qualsiasi tipo sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali previste dal progetto allegato al titolo abilitativo:
   - per lunghezze fino a ml 2,00 ± 2%
   - per lunghezze superiori a ml 2,00 e fino a ml 6,00 ± 1%
   - per lunghezze superiori a ml 6,00 ± 0,5%
   - per altezze fino a ml 5,00 ± 1%
   - per altezze superiori a ml 5,00 ± 0,5%
2. Le tolleranze di costruzione non si applicano alle distanze fra i fabbricati, dalle strade, dai confini ed alle misure minime in materia di sicurezza, accessibilità e igiene, per le quali la specifica normativa non ammette tolleranze di costruzione.
3. Per le parti che risultassero prive di esplicita quotatura nel progetto allegato al titolo abilitativo, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza di ± cm 10 rispetto alla lettura rilevata sul supporto cartaceo in scala 1:100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

Art. 48 Incentivi per la qualità edilizia sostenibile

1. Il Regolamento urbanistico favorisce ed incentiva una qualità edilizia sostenibile ai sensi dell'articolo 37, comma 2, lettera "f", della L.R. 1/2005 e pertanto persegue l'utilizzazione di materiali, tecnologie e requisiti delle costruzioni che assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio, il conteni-

mento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente estesa al complesso degli insediamenti.

2. A tal fine si fa riferimento:
   a) al vigente Regolamento comunale per la Certificazione Ambientale ed i Premi Edificatori;
   b) alle istruzioni tecniche regionali denominate "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana", emanate ai sensi dell'art. 37, comma 3, della L.R. 1/2005, approvate con D.G.R. n. 322 del 28.02.2005 e successivamente modificate con D.G.R. n. 218 del 03.04.2006, limitatamente a quanto non previsto nel regolamento comunale di cui alla lettera "a".
   c) al Regolamento n. 17/R approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 25 febbraio 2010, di attuazione dell'art 23 sexies della L.R. 24 febbraio 2005, n. 39, le cui disposizioni in materia di certificazione energetica degli edifici integrano automaticamente il regolamento comunale di cui alla precedente lettera "a".
3. Gli interventi che, compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi, si conformino alle specifiche di edilizia sostenibile di cui al comma 2 beneficiano di incentivi di carattere urbanistico, ai sensi dell'art. 146, comma 3, della L.R. 1/2005, consistenti nella possibilità di incrementare, fino ad un massimo del 5%, la superficie utile lorda ammissibile secondo le disposizioni delle presenti norme. Detta possibilità non preclude al Comune di disporre, con separato provvedimento, gli ulteriori incentivi di carattere economico di cui all'art. 146, comma 1, della L.R. 1/2005.
4. Gli incentivi di cui al comma precedente non si applicano agli interventi soggetti a piano attuativo comunque definito, per i quali la rispondenza ai requisiti di ecoefficienza di cui al presente articolo costituisce specifico elemento qualitativo obbligatorio. Sono fatte salve le modalità di misurazione specificate all'art. 65, comma 2.

Art. 49 Incentivi per l'innovazione tecnologica dei processi produttivi

1. Il Regolamento urbanistico privilegia la localizzazione di nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica dei processi produttivi.
2. A tal fine prevede incentivi urbanistici per gli interventi relativi ad attività produttive di tipo manifatturiero che privilegino funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività produttive ovvero, in alternativa, di attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale.
3. La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 28, comma 1, individuerà gli ambiti territoriali in cui le attività produttive possono beneficiare degli incentivi di cui al comma precedente, l'esatta entità dei medesimi e gli adempimenti cui sono subordinati, le funzioni produttive escluse dal beneficio nonché ogni altro elemento utile da dare piena attuazione al principio di cui al comma 1.

4. Nelle more di tale disciplina, il Regolamento urbanistico persegue i fini di cui comma 1 consentendo, ogni qualvolta espressamente previsto dalla presenti norme, ampliamenti una tantum degli edifici produttivi esistenti, nella misura massima del 10% della superficie utile lorda e del 5% della superficie coperta esistenti, quando detti ampliamenti siano finalizzati a migliorare la dotazione di attività collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica.
5. Detta finalità dev'essere adeguatamente documentata e motivata, corredando il progetto con uno specifico studio che dimostri la necessità di tali spazi e documenti le politiche che l'azienda intende mettere in atto per conseguire gli obiettivi di cui presente articolo.
6. I locali costruiti o ampliati in forza degli incentivi urbanistici di cui ai commi 3 e 4 rimangono vincolati agli usi ed alle funzioni dichiarate per un periodo non inferiore a dieci anni.

Art. 49 bis Incentivi per la residenza sociale

1. Ai fini delle presenti norme si considera di residenza sociale qualsiasi intervento edilizio che risulti finalizzato:
   a) alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
   b) alla realizzazione di alloggi sociali, come definiti all'art. 1 del Decreto Ministeriale 22/04/2008;
   c) a pratiche di affitto convenzionato e cioè ad un processo con il quale l'operatore realizza alloggi, anche diversi da quelli di cui alla lettera "a", e li mette a disposizione di soggetti indicati dal Comune con corresponsione di un canone contenuto e predeterminato;
   c) a pratiche di vendita convenzionata e cioè ad un processo con il quale l'operatore realizza alloggi e li vende a soggetti indicati dal Comune con corresponsione di un prezzo contenuto e predeterminato;
   d) a pratiche di autocostruzione assistita e cioè ad un processo di produzione della costruzione nel quale i futuri proprietari realizzano materialmente le proprie abitazioni all'interno di un gruppo organizzato;
   e) a pratiche anche diverse da quelle indicate alle lettere "c", "d" ed "e" ma suscettibili di offrire risposte altrettanto efficaci alle esigenze abitative delle fasce sociali più deboli.
2. Al fine di agevolare la realizzazione di residenza sociale, il Regolamento urbanistico prevede i seguenti incentivi:
   - negli interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica da eseguirsi nelle zone in cui sia ammessa la funzione residenziale, è consentita una maggiore edificabilità pari alla metà della superficie utile lorda destinata a residenza sociale, fino ad un massimo del 25% del valore ammesso dalle norme di zona;
   - negli interventi di nuova costruzione è consentita una maggiore edificabilità pari alla metà della superficie utile lorda destinata a residenza sociale, fino ad un massimo del 25% del valore ammesso dalle norme di zona.

3. Gli incentivi di cui al comma precedente si applicano con riferimento ai soli parametri della superficie utile lorda e del volume, fermo restando quanto disposto dalle presenti norme in relazione agli altri parametri edilizi ed urbanistici.
4. Le diverse tipologie di intervento e pratiche di cui al comma 1, sono disciplinate da un apposito Regolamento, approvato dal Consiglio comunale, che dettaglia tali tipologie e pratiche, esplicita i criteri per la loro valutazione ed ammissibilità e può prevedere forme anche alternative di sostegno alla residenza sociale, ivi comprese la cessione di aree e diritti edificatori al Comune, la monetizzazione di alcuni obblighi, la durata temporale degli impegni assunti ed altre modalità applicative idonee a garantire una risposta ampia, articolata e flessibile al tema della residenza sociale.
5. In ogni caso, gli interventi di cui al precedente comma 1 dovranno essere retti da apposita convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale.

Art. 50 Analisi storico-critico

1. Le presenti norme prescrivono in quali casi i progetti degli interventi sul patrimonio edilizio esistente debbono essere necessariamente corredati da una analisi storico-critica dell'edificio.
2. I contenuti di detta analisi dovranno essere, di norma, i seguenti :
   a) notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;
   b) analisi dell'evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;
   c) analisi dello stato attuale con individuazione:
      - della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla classificazione dell'edificio;
      - degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;
      - degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e le modifiche estranee all'impianto originario non coerente con l'organismo edilizio originario;
   e) esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con le risultanze dell'analisi svolta;
   f) esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.
3. Nel caso di edifici classificati diversamente da "A" e "B", i contenuti della analisi storico-critica potranno essere ristretti ai soli valori tutelati dal tipo di classificazione ricorrente, come meglio specificato nelle norme relative.

4. In tutti i casi nei quali sia prescritta dalla presenti norme, l'analisi storico-critica è elaborato obbligatorio per la valutazione del progetto e per la sua conformità al Regolamento urbanistico. La mancanza della medesima, o la carenza dei suoi contenuti, comportano la sospensione della procedura ai sensi dell'art. 82, comma 3, della L.R. 1/2005.

Capo V - Categorie di intervento urbanistico-edilizio

Art. 51 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono definiti dall'art. 79, comma 2, della L.R. 1/2005 e si distinguono nelle seguenti categorie:
   a) manutenzione ordinaria;
   b) manutenzione straordinaria;
   c) restauro e risanamento conservativo;
   d) ristrutturazione edilizia;
   e) sostituzione edilizia;
   f) ristrutturazione urbanistica.
2. Ai fini delle presenti norme, l'ammissibilità di una di dette categorie di intervento comporta l'ammissibilità di quelle che la precedono secondo l'elencazione di cui al comma precedente.

Art. 52 Manutenzione ordinaria

1. Sono di manutenzione ordinaria gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, mantenendone inalterata la tipologia, e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, ivi comprese quelle necessarie alla installazione di nuovi impianti accessori se effettuate senza opere edilizie.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

Art. 53 Manutenzione straordinaria

1. Sono di manutenzione straordinaria gli interventi che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici a condizione che siano rispettate le seguenti limitazioni:
   - non comportino aumento del numero delle unità immobiliari;
   - non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari;
   - non comportino modifica della destinazione d'uso;
   - non comportino alterazione del carattere architettonico e decorativo dell'edificio;

- non si configurino come un insieme sistematico di opere finalizzato alla conservazione o alla trasformazione dell'intero organismo edilizio.

2. Ferme restando le limitazioni di cui al comma precedente, sono opere di manutenzione straordinaria:
   a) il rifacimento di intonaci, infissi, recinzioni, manti di copertura, rivestimenti o zoccolature o pavimentazioni esterne, quando comportino modificazione dei materiali esistenti e/o delle coloriture;
   b) le opere edilizie per la realizzazione, la modifica o il rifacimento di volumi tecnici;
   c) la realizzazione, la modifica od il rifacimento di impianti igienico sanitari o tecnologici, quando ecceda i limiti già indicati per la manutenzione ordinaria;
   d) la realizzazione di chiusure, aperture ed altre modifiche alle partizioni murarie interne all'unità immobiliare;
   e) gli interventi di consolidamento strutturale, sia in fondazione sia in elevazione;
   f) il consolidamento o la sostituzione delle strutture orizzontali e di copertura, ferma restando la quota di imposta delle medesime e sempre che non comportino incremento di superficie utile lorda o modifica alla sagoma dell'edificio;
   g) le piccole modifiche dei prospetti, anche con apertura o chiusura di porte, finestre od altri vani, nell'ambito delle singole unità immobiliari;
   h) la realizzazione di vespai, scannafossi e simili;
   i) le piccole modifiche alle coperture, al fine di consentire la formazione o la modifica di volumi tecnici;
   j) le opere già indicate come di manutenzione ordinaria quando comportino modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

Art. 54 Restauro

1. Sono di restauro gli interventi rivolti a conservare un organismo edilizio di valore storico-architettonico o ambientale e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili.
2. Oltre alle opere già indicate come di manutenzione straordinaria, il tipo di intervento comprende:
   a) la conservazione o il ripristino dell'impianto architettonico, distributivo o organizzativo storicizzato;
   b) la ricostituzione o il ripristino di parti dell'edificio alterate, trasformate o rimaste inagibili rispetto all'impianto originario,
   c) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio crollate o demolite;
   d) la conservazione o il ripristino degli spazi aperti di diretta pertinenza;
   e) il consolidamento e la conservazione degli elementi strutturali originari, ammettendosi la loro sostituzione solo nel caso in cui sia dimostrata l'effettiva impossibilità di recuperarli;

f) la eliminazione delle superfetazioni riconosciute, attraverso l'analisi storico-critica, come parti incongrue rispetto all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo.

3. Quando ne sia adeguatamente dimostrata la compatibilità con i caratteri storico-architettonici dell'edificio, rientrano inoltre nel tipo di intervento:
   g) l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari alle esigenze dell'uso (a tal fine si considerano accessori gli elementi il cui inserimento non comporta incremento della superficie utile lorda e dei quali sia dimostrata la necessità alle esigenze dell'uso);
   h) il mutamento di destinazione d'uso;
   i) la utilizzazione di spazi sottotetto esistenti, anche con consolidamento e/o sostituzione delle strutture orizzontali con tecnologie conformi alle caratteristiche storico-architettoniche dell'organismo edilizio e ferma restando la quota di imposta delle medesime;
   l) le modifiche dei prospetti, o delle coperture, finalizzate al ripristino dei caratteri architettonici o tipologici dell'edificio, o comunque con essi compatibili;
   m) le opere che comportano variazione del numero delle unità immobiliari.
4. I progetti di restauro dovranno essere accompagnati dall'analisi storico-critica di cui all'art. 50 che dovrà dare dimostrazione della compatibilità dell'intervento con i caratteri storico-architettonici dell'edificio.
5. L'intervento di restauro non può, di norma, comportare incremento di superficie utile lorda, fatti salvi i casi di cui alle lettere "a", "b" e "c" del comma 2 quando adeguatamente motivati dalla analisi storico-critica.
6. Per gli edifici sottoposti a specifica tutela quali beni culturali ai sensi della Parte II del d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, l'autorizzazione rilasciata alla competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 22 attesta la compatibilità dell'intervento con i caratteri architettonici dell'edificio e con i suoi valori storico-artistici e lo qualifica pertanto come restauro. Ai fini della sua conformità al Regolamento urbanistico, e quindi della sua ammissibilità, deve comunque essere accertata la sua rispondenza alle presenti norme per quanto attiene le trasformazioni non materiali dell'edificio.

Art. 55 Risanamento conservativo

1. Sono di risanamento conservativo gli interventi sistematici, eseguiti nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.
2. Oltre alle opere già indicate come di manutenzione straordinaria, il tipo di intervento comprende:
   a) la conservazione o il ripristino dell'impianto architettonico, distributivo o organizzativo storicizzato;
   b) la ricostituzione o il ripristino di parti dell'edificio alterate, trasformate o rimaste inagibili rispetto all'impianto originario,

c) la conservazione o il ripristino degli spazi aperti di diretta pertinenza;
d) il consolidamento, la conservazione e l'eventuale sostituzione degli elementi strutturali degradati;
e) la eliminazione delle superfetazioni riconosciute, attraverso l'analisi storico-critica, come parti incongrue rispetto all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo.

3. Quando ne sia adeguatamente dimostrata la compatibilità con i caratteri storici architettonici dell'edificio, rientrano inoltre nel tipo di intervento le opere di cui al comma 3 dell'articolo 54.
4. L'intervento di risanamento conservativo non può, di norma, comportare incremento di superficie utile lorda, fatti salvi i casi di cui alle lettere "a" e "b" del comma 2.
5. I progetti di restauro e di risanamento conservativo dovranno essere accompagnati dalla analisi storico-critica di cui all'art. 50 che dovrà dare dimostrazione della compatibilità dell'intervento con i caratteri storico-architettonici dell'edificio.

Art. 56 Ristrutturazione edilizia

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
2. L'intervento di ristrutturazione edilizia comprende altresì:
   a) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con materiali conformi alle indicazioni delle presenti norme nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
   b) la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità, o in quantità inferiore, anche in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
   c) le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, ivi comprese le pertinenze come definite all'art. 61, fermo restando che le addizioni debbono rispettare i limiti dimensionali previsti dalle presenti norme e che l'eventuale rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile non può comportare la formazione di nuove unità immobiliari.
3. Le addizioni funzionali ammesse con gli interventi di ristrutturazione edilizia non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici IF ed RC quando siano finalizzate a realizzare:
   a) servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente fino ad un massimo di mq 10 di superficie utile lorda per ciascuna unità immobiliare o, ove superiore, fino al 5% della superficie utile lorda preesistente;

b) volumi tecnici, nei limiti di cui all'art. 85;
c) autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno del perimetro del centro abitato, nei limiti di cui all'art. 44;
d) rialzamento dei locali sottotetto, nei limiti di cui all'art. 81.

4. Sono inoltre ammesse le addizioni funzionali che prevedano il rialzamento degli edifici con contestuale rialzamento del calpestio del piano terra a quota +30 cm dal piano stradale; ciò al fine di consentire il risanamento di locali più bassi e dare in tal modo soluzione a problematiche connesse con il rischio idraulico.

Art. 57 Sostituzione edilizia

1. Sono interventi di sostituzione edilizia quelli che comportano demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabile alla ristrutturazione edilizia, e quindi anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, ma senza alcun intervento sulle opere d'urbanizzazione.
2. Gli interventi di sostituzione edilizia comprendono, in genere, ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente che ecceda la ristrutturazione edilizia ma che non comporti modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 58 Ristrutturazione urbanistica

1. Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono sempre soggetti alla preventiva approvazione di un piano attuativo.

Art. 59 Demolizione senza ricostruzione

1. Sono interventi di demolizione senza ricostruzione quelli rivolti alla rimozione fisica di edifici o manufatti senza che la loro potenzialità edificatoria possa essere comunque riutilizzata.
2. La demolizione senza ricostruzione è ammessa su tutti gli edifici ad eccezione di quelli classificati "A", "B" ed "R", fermo restando che sui medesimi sono consentite l'eliminazione di superfetazioni e le altre puntuali demolizioni rientranti nell'intervento di restauro e di risanamento conservativo di cui agli artt. 54 e 55.

Art. 60 Nuova edificazione

1. Sono interventi di nuova edificazione quelli che comportano la realizzazione su aree inedificate di edifici o manufatti comunque abitabili od agibili.

2. Sono inoltre assimilati a nuova edificazione gli interventi che comportano ampliamento o sopraelevazione di edifici esistenti oltre i limiti indicati per la ristrutturazione edilizia.
3. Sono comunque da considerarsi interventi di nuova edificazione:
   a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fatte salve le addizioni funzionali rientranti nei limiti dell'intervento di ristrutturazione edilizia;
   b) gli interventi che, anche quando qualificabili come pertinenza, eccedano i limiti cui all'art. 61;
   c) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
   d) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
   e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni e simili, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
   f) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Art. 61 Pertinenze

1. Sono pertinenze i manufatti che, pur conservando una propria individualità ed autonomia, sono posti in un durevole rapporto di subordinazione con edifici preesistenti, al fine di renderne più agevole e funzionale l'uso ed in modo tale da essere posti a loro servizio durevole o ad ornamento dei medesimi.
2. Le pertinenze sono sempre poste all'interno del medesimo lotto dell'edificio principale e presentano dimensioni modeste e ridotte rispetto al fabbricato cui ineriscono.
3. A prescindere dalla loro ammissibilità secondo quanto disposto dalla presenti norme, non si considerano pertinenze, ma bensì nuove costruzioni, gli interventi la cui superficie utile lorda ecceda il 20% di quella dell'edificio principale.
4. Non si computano ai fini degli ampliamenti e delle addizioni funzionali ammesse dalle presenti norme, le piccole pertinenze costituite da manufatti in legno semplicemente appoggiati al terreno nelle aree a corredo di edifici esistenti e da utilizzarsi ad esclusivo servizio dei medesimi. Detti manufatti sono consentiti esclusivamente nelle aree di pertinenza di edifici per i quali le presenti norme ammettano almeno interventi di ristrutturazione edilizia e la loro ammissibilità è subordinata al rispetto di tutte le seguenti condizioni:
   - non possono avere superficie utile lorda superiore a mq 9 o altezza media superiore a ml 2,50;

- non possono essere dotati di allacci idrici, scarichi, impianti di riscaldamento o condizionamento o altri apprestamenti impiantistici in contrasto con il loro carattere precario;
- dei medesimi non è consentito alcun diverso uso e la loro consistenza non può essere riutilizzata negli interventi edilizi che prevedano il recupero o il trasferimento di volumetrie;
- dev'essere assicurato il rispetto delle distanze minime di cui agli artt. 41, 42 e 43.

Capo VI - Parametri urbanistici e di assetto insediativo

Art. 62 Parametri urbanistici ed edilizi

1. Ai fini dell'attuazione del Regolamento urbanistico nonché dell'applicazione delle altre norme che regolano l'attività edilizia, valgono le definizioni di cui al presente capo.
2. Eventuali diverse definizioni introdotte da leggi nazionali o regionali, troveranno applicazione solo ove la legge ne disponga espressamente la prevalenza.
3. I parametri urbanistici preordinati a definire la potenzialità edificatoria di un'area sono sempre comprensivi delle eventuali costruzioni esistenti sul lotto e pertanto la consistenza di queste ultime deve sempre essere computata, salvo che se ne preveda la demolizione.
4. Ai piani attuativi già convenzionati alla data del 19/07/2007 continuano ad applicarsi le definizioni dei parametri urbanistici e le modalità di calcolo previste nella relativa convenzione o, in difetto, dallo strumento urbanistico vigente al momento della loro approvazione.

Art. 63 Superficie Territoriale (ST)

1. Per superficie territoriale si intende la superficie compresa nella perimetrazioni indicate nelle tavole grafiche 1:2000, quali che siano le zone urbanistiche ivi contenute, per la cui attuazione è prescritto il PMU di cui all'art. 13 o, comunque, una delle altre forme di piano attuativo previste dalle presenti norme.
2. Alla superficie territoriale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale (IT). Alle eventuali porzioni ricadenti nelle fasce di rispetto, si applicano i particolari metodi di calcolo di cui all'art. 87, comma 5.

Art. 64 Superficie Fondiaria (SF)

1. Per superficie fondiaria si intende la superficie che risulta dalla superficie territoriale al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, delle aree pubbliche o di uso pubblico, delle eventuali aree di compensazione per il rischio idraulico nonché di ogni altra area che non sia destinata a rimanere di pertinenza del-

la costruzione. La superficie fondiaria deve risultare continua, senza interruzioni dovute alla presenza di aree pubbliche o di altri soggetti privati.

2. Alla superficie fondiaria si applica l'indice di fabbricabilità fondiario (IF). Alle eventuali porzioni ricadenti nelle fasce di rispetto, si applicano i particolari metodi di calcolo di cui all'art. 87, comma 5.
3. La consistenza delle costruzioni esistenti o autorizzate dovrà essere dedotta dalla potenzialità edificatoria derivante dalla applicazione dell'indice IF all'area di pertinenza, in modo tale che la volumetria complessiva sul lotto rimanga comunque entro gli indici prevista la zona urbanistica ricorrente.
4. Non è ammesso il trasferimento di indici di fabbricabilità da una superficie fondiaria all'altra, seppur contigua.
5. Ai fini della applicazione dell'indice IF e dell'indice RC, devono escludersi dalla superficie fondiaria:
   - le aree utilizzate a scopo edificatorio successivamente alla data del 2/12/2004, nel senso che una stessa superficie fondiaria, o porzione delle medesima, non può essere utilizzata più di una volta per la verifica dei parametri urbanistici previsti dal Regolamento urbanistico;
   - le aree precedentemente di pertinenza di altre costruzioni e che ne siano state separate successivamente alla data del 2/12/2004 (a tal fine di fa riferimento agli atti in possesso del Comune o, in difetto, alla situazione catastale come risultante a detta data, precisandosi come sia sufficiente qualsiasi atto che attesti il frazionamento, quand'anche non ancora formalmente recepito in atti o diversamente trattato al catasto fabbricati ed al catasto terreni).

Art. 65 Superficie utile lorda (SUL)

1. Per superficie utile lorda si intende la somma della superficie di tutti i piani (fuori terra, seminterrati ed interrati) misurata al lordo degli elementi verticali della costruzione (murature perimetrali e di partizione interna, scale, ascensori, ecc.) con esclusione:
   a) dei porticati e logge asserviti ad uso pubblico;
   b) dei porticati e logge ad uso privato, limitatamente ad una superficie complessivamente non superiore al 25% della superficie utile lorda di progetto;
   c) dei balconi a sbalzo e delle terrazze scoperte;
   d) delle pensiline aggettanti con sporgenze fino a ml 4,50, dei locali per volumi tecnici e dei dispositivi tecnici ad essi assimilabili;
   e) delle parti comuni destinate all'ingresso ed alla distribuzione negli edifici costituiti da più unità immobiliari, quali, a mero titolo esemplificativo, androni di ingresso, pozzi scala condominiali, ascensori, passerelle, ballatoi, corselli e simili (fermo restando che gli stessi elementi costituiscono superficie utile lorda quando interni a singole unità immobiliari);
   f) delle scale esterne che non proseguano oltre il primo piano;

g) delle autorimesse singole o collettive, fino alla concorrenza della dotazione minima di spazi per parcheggi prescritta dall'art. 44 maggiorata del 20%;
h) dei piani sottotetto, limitatamente alle loro porzioni con altezza libera interna inferiore a ml 2,20;
i) dei soppalchi, ed in genere dei locali interpiano, limitatamente alle loro porzioni con altezza libera interna inferiore a ml 2,20;
l) dei cavedi, chiostrine e simili;
m) dei porticati ad uso privato, anche oltre la percentuale di cui alla lettera "b", che siano realizzati al piano terreno o seminterrato al fine di conseguire il livello di protezione idrogeologica prescritto dalle N.T.A. del P.R.G. per i soprastanti locali di abitazione permanente.

2. Sono altresì esclusi dal calcolo della superficie utile lorda, al fine di favorire l'ecoefficienza delle costruzioni:
   a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente cm 30 e fino a cm 55;
   b) i sistemi bioclimatici (pareti ventilate, rivestimenti a cappotto, serre solari etc.) capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme in materia di edilizia sostenibile, anche oltre il limite di cm 55 di cui alla lettera precedente;
   c) lo spessore delle murature interne di separazione tra zone riscaldate e parti comuni per la parte eccedente cm 30 e fino a cm 55.
   d) negli edifici esistenti, non è altresì considerato nella SUL l'aumento di spessore necessario al raggiungimento della misura minima di cm 30, fermo restando quanto al precedente punto b).
3. Le parti della costruzione da considerare ai fini della SUL sono sempre comprensive delle murature perimetrali esterne nonché dello spessore delle murature interne che li separino dalle parti comuni, nei limiti degli spessori di cui al comma precedente.
4. Ove il presente articolo disponga l'esclusione di una o più parti della costruzione in funzione della altezza libera dei locali, questa si intende riferita agli elementi orizzontali strutturali (dal pavimento all'intradosso del solaio o della copertura) senza considerare controsoffitti od altri elementi non strutturali che riducano l'altezza apparente dei locali.

Art. 66 Volume (V)

1. Per volume di un fabbricato si intende:
   a) per tutte le destinazioni di cui al precedente Art.29, comma 1, esclusa la destinazione c) commerciale, il volume convenzionale risultante dalla sommatoria del prodotto delle superfici utili lorde dei singoli piani, o dei singoli corpi di fabbrica, per un'altezza virtuale che, a prescindere dall'altezza reale dei singoli piani o corpi di fabbrica, è stabilita dalle presenti norme nel valore fisso di ml 3,00;

b) per la sola destinazione c) commerciale di cui al precedente Art. 29, comma 1, l'ingombro volumetrico nello spazio occupato dalla sagoma del medesimo, fuori e dentro terra, delimitata:
   - nella parte superiore dall'estradosso della copertura, comunque configurata;
   - nelle parti laterali dal filo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, compresi eventuali lesene, pilastri, elementi strutturali aggettanti, bow-window e ballatoi in aggetto e al lordo di spazi praticabili aperti quali logge o porticati;
   - nella parte inferiore dalla quota dell'infradosso di imposta dell'edificio, comunque configurato.

2. Il volume calcolato come prescritto al comma precedente è quello da considerare ai fini della determinazione degli oneri concessori, degli spazi per parcheggi e di ogni altra verifica che le presenti norme, od altre norme vigenti, prescrivano con riferimento al volume della costruzione.

Art. 67 Indice di fabbricabilità territoriale (IT)

1. L'indice di fabbricabilità territoriale esprime, in metri cubi, la massima quantità di volume costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.
2. Esso si applica alle aree nelle quali l'intervento edilizio è subordinato alla approvazione di una delle forme di piano attuativo previste dalle presenti norme ed il cui perimetro è rappresentato nelle tavole del Regolamento urbanistico.

Art. 68 Indice di fabbricabilità fondiaria (IF)

1. L'indice di fabbricabilità fondiario esprime, in metri cubi, la massima quantità di volume costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria così come definita all'art. 64.

Art. 69 Area coperta (AC)

1. Per area coperta di un edificio si intende la proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro della costruzione fuori terra, con la sola esclusione degli elementi architettonici e decorativi a rilievo rispetto al filo della facciata, degli aggetti di gronda, delle terrazze a sbalzo e delle pensiline che non debbano computarsi ai fini della SUL secondo quanto stabilito all'art. 65.

Art. 70 Rapporto di copertura (RC)

1. Per rapporto di copertura (RC) si intende il rapporto, espresso in percentuale, tra l'area coperta (AC) dei fabbricati e la superficie fondiaria (SF).

Art. 71 Area permeabile (AP)

1. Per area permeabile si intende la superficie non pavimentata e non impegnata da costruzioni, fuori o dentro terra, che consente l'assorbimento delle acque meteoriche da parte del terreno.
2. Il valore minimo dell'area permeabile è stabilito come percentuale (RP) rispetto alla superficie fondiaria (SF).
3. In caso di ricorso a particolari materiali che consentano la parziale permeabilità delle pavimentazioni esterne, il loro contributo ai fini del rispetto della quantità minima di area permeabile potrà essere considerato previa attendibile dimostrazione della percentuale di permeabilità del prodotto rispetto a quella del terreno non pavimentato.
4. In caso di documentata impossibilità di prevedere sufficiente superficie permeabile, può essere ammessa la realizzazione di vasche di prima pioggia idonee a contenere sufficienti quantità di acqua piovana per poi rilasciarla in modo controllato. L'eventuale vasca di prima pioggia dev'essere in grado di trattenere acque pluviali in misura non inferiore a mc 0,025 per ogni metro quadrato di superficie non permeabile del lotto.

Art. 72 Rapporto di permeabilità (RP)

1. Per rapporto di permeabilità (RP) si intende il rapporto minimo, espresso in percentuale, tra l'area permeabile (AP) e la superficie fondiaria (SF).
2. Il rapporto di permeabilità non può mai essere inferiore al 25% della superficie fondiaria.

Art. 73 Altezza degli edifici (H)

1. L'altezza di un edificio (H) è determinata dalla maggiore tra le altezze dei suoi diversi fronti.
2. L'altezza di ciascun fronte del fabbricato si misura tra le seguenti quote di riferimento:
   a) in alto: la linea di intersezione tra la facciata e l'intradosso della copertura, piana od inclinata (intendendosi come intradosso il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai oppure il piano di imposta dell'orditura minuta nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili); per i fabbricati produttivi l'altezza sarà determinata con riferimento al piano di posa della struttura principale.
   b) in basso: la quota del marciapiede esistente (nelle aree urbanizzate), o la quota a tal fine prevista dal piano attuativo (nelle aree di nuovo impianto), oppure la minima quota del piano di campagna in aderenza al perimetro dell'edificio (in tutti gli altri casi).

3. Ogni qualvolta il progetto risulti soggetto alle disposizioni in materia di protezione degli edifici dai fenomeni idraulici, il riferimento in basso per la determinazione dell'altezza si assume corrispondente alla quota di sicurezza ricorrente per la zona (cm 50 sopra la quota del battente idraulico) a condizione che lo spazio sottostante, fatti salvi gli accessi ai piani superiori, sia riconducibile nella sua interezza ad una o più delle seguenti condizioni:
   a) sia destinato a parcheggio, in condizioni di sicurezza idraulica;
   b) sia costituito da vespaio, gattaiolato od altra soluzione costruttiva che renda tale spazio chiuso non suscettibile di utilizzo da parte delle persone;
   c) sia costituito da porticati di cui all'art. 65, comma 14, lettera "m".
4. Ai fini della valutazione dell'altezza di ciascun fronte non sono conteggiati:
   a) i parapetti su coperture piane praticabili di altezza non superiore a ml 1,50;
   b) i muri tagliafuoco, ove prescritti dalle norme vigenti;
   c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.
5. Nel caso in cui la parte superiore della costruzione sia arretrata rispetto alla facciata principale, l'altezza del fronte interessato sarà ottenuta :
   a) nel caso di coperture inclinate: prolungando l'andamento della falda più elevata fino ad intersecare il piano verticale della facciata.
   b) nel caso di coperture piane: tracciando una linea ideale con pendenza del 30% che muovendo dal punto più avanzato della parte sommitale della costruzione giunge ad intersecare il piano verticale della facciata.
6. Di norma, il Regolamento urbanistico prevede, per ciascuna zona urbanistica, l'altezza massima ammessa. Negli interventi di ristrutturazione edilizia che interessino edifici ricadenti in zone urbanistiche nelle quali non è prescritta una determinata altezza massima, l'eventuale variazione dell'altezza dovrà garantire il rispetto dei caratteri tipologici, formali e architettonici del contesto.
7. L'altezza degli edifici, oltre ad essere regolata dalla misura massima prevista, è vincolata alle disposizioni che regolano i distacchi degli edifici tra loro e dalla strada su cui prospettano, in base alle presenti norme ed alle altre disposizioni vigenti.
8. L'altezza massima dell'edificio calcolata come prescritto dal presente articolo può essere ridotta solo ove ciò sia espressamente previsto da disposizioni con forza di legge. In particolare per quanto attiene le disposizioni di cui all'art. 11 del d.lgs. 115/2008, non si considerano nel calcolo i maggiori spessori dei solai intermedi e di quello di copertura, nei limiti ivi previsti, a condizione che ricorrano tutte le condizioni ivi specificate e ferme restando in ogni caso le limitazioni di cui al comma 5 dello stesso articolo 11.

Capo VII - Ulteriori parametri e prescrizioni di carattere generale

Art. 74 Superficie utile netta (SU)

1. Per superficie utile netta (SU) si intende la superficie di pavimento delle singole unità immobiliari misurata come prescritto dall'art. 3 del D.M. 10 maggio 1977, n. 801, e cioè al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi, esclusi i solai locali destinati a servizi ed accessori.

Art. 75 Superficie accessoria (SNR)

1. Per superficie accessoria (SNR) si intende il totale delle superfici destinate a servizi e accessori, misurata come prescritto dall'art. 3 del D.M. 10 maggio 1977, n. 801, e cioè al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. Sono superfici per servizi ed accessori:
   a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
   b) autorimesse singole o collettive;
   c) androni di ingresso o porticati liberi;
   d) logge e balconi.

Art. 76 Superficie complessiva (SC).

1. Per superficie complessiva (SC) si intende la superficie convenzionale di cui all'art. 2 del D.M. 10 maggio 1977, n. 801, e cioè la sommatoria della superficie utile abitabile SU e del 60% delle superfici non residenziali SNR (SC=SU+60%SNR)

Art. 77 Superfici degli alloggi

1. All'interno del perimetro dei centri abitati le unità immobiliari ad uso residenziale devono avere, di norma, una superficie utile (SU) non inferiore a mq 45,00. Possono essere ammesse unità immobiliari di superficie inferiore, fino ad un minimo assoluto di mq 30,00, a condizione che la superficie media delle unità immobiliari ad uso residenziale previste dal progetto risulti non inferiore a mq 45,00.

   2. All'esterno del perimetro dei centri abitati le unità immobiliari ad uso residenziale devono avere, di norma, una superficie utile (SU) non inferiore a mq 60,00. Possono essere ammesse unità immobiliari di superficie inferiore, fino ad un minimo assoluto di mq 45,00, a condizione che la superficie media delle unità immobiliari ad uso residenziale previste dal progetto risulti non inferiore a mq 60,00.

Art. 78 Superficie di vendita

1. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, vetrine e spazi collocati oltre le casse.
2. Per gli esercizi commerciali atipici, nei quali non vi è distinzione tra l'area destinata alla vendita e quella destinata alla mera esposizione dei prodotti, la superficie di vendita si considera pari al 30% della somma delle aree destinate alla vendita ed all'esposizione dei prodotti, escludendo i soli magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
3. Per i pubblici esercizi la superficie di vendita si considera pari al 50% della somma delle aree aperte al pubblico e nelle quali l'utente entra in relazione con l'attività svolta.
4. La superficie di vendita è misurata come disposto dal D.M. 10 maggio 1977 n. 801 e cioè al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

Art. 79 Superficie di trasformazione morfologica

1. La superficie di trasformazione morfologica è la somma delle superfici comunque necessarie alla funzionalità di un edificio, anche se non materialmente occupate da costruzioni.
2. Oltre all'ingombro planimetrico degli edifici e manufatti, ivi comprese le pertinenze, essa comprende pertanto le superfici necessarie agli accessi pedonali e carrabili, ai parcheggi, alla collocazione degli impianti tecnologici, ecc., restando escluse le sole superfici non pavimentate che potrebbero non essere a corredo della costruzione senza che ciò comporti impedimento alla sua realizzazione ed alla sua funzionalità.
3. Nel caso di interventi che non comportino realizzazione di nuove volumetrie, le limitazioni poste dalle presenti norme alla superficie di trasformazione morfologica non precludono l'esecuzione di opere di manutenzione o di sistemazione di aree scoperte che, alla data del 2/12/2004, risultavano già trasformate dal punto di vista morfologico.

Art. 80 Tipo edilizio

1. Per tipo edilizio si intende lo schema del fabbricato con il numero dei piani, i punti scala, le fondamentali destinazioni d'uso ai vari piani e dell'area di pertinenza, nonché la soluzione architettonica dei prospetti.

Art. 81 Sottotetti

1. Il rialzamento del sottotetto non è ammesso negli edifici classificati "A" e "B" ed in quelli ricadenti all'interno dei perimetri dei centri storici.
2. In tutti gli altri casi il rialzamento è ammesso, nel contesto di interventi di ristrutturazione edilizia, nei seguenti limiti:
   a) l'altezza minima non deve risultare superiore a ml 1,35;
   b) l'altezza massima non deve risultare superiore a ml 2,70;
   c) la pendenza non deve risultare inferiore al 25% né superiore al 35%.
3. Nel caso di sottotetti esistenti che presentino altezza minima superiore a ml 1,50 ed altezza massima superiore a ml 2,50, i limiti di cui alle lettere "a" e "b" del comma precedente sono elevati rispettivamente a ml 2,00 e ml 3,50. Restano fermi i limiti di pendenza di cui alla lettera "c".
4. In nessun caso il rialzamento del sottotetto può portare alla formazione di nuove unità immobiliari.
5. E' possibile avvalersi della facoltà di cui ai commi precedenti una sola volta. Sono esclusi da tale possibilità gli edifici nei quali sia già stato eseguito un qualsiasi tipo di rialzamento dopo la data del 2/12/2004.
6. E' ammessa la contestuale esecuzione del rialzamento, nei limiti prescritti, e l'abbassamento del solaio di calpestio del sottotetto.
7. La demolizione dei controsoffitti non è ammissibile negli edifici classificati "A" e "B", salvo che non ne sia dimostrata l'estraneità all'impianto edilizio originario e l'assenza di valore tipologico e documentario.
8. L'altezza da considerare ai fini del rispetto delle condizioni di cui ai commi 2 e 3 è quella che intercorre tra il pavimento finito e l'intradosso della copertura inclinata (intendendosi come tale la faccia inferiore di strutture monolitiche, quali solette o solai, oppure quella dell'orditura minuta, nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili).

Art. 82 Terrazze a sbalzo

1. Le terrazze a sbalzo non sono ammesse sugli edifici ricadenti nei centri storici di cui all'art. 110 ed in quelli classificati negli Elenchi di cui all'art. 111.

Art. 83 Terrazze a tasca

1. Le terrazze a tasca non sono ammesse negli edifici classificati "A" e "B" ed in quelli ricadenti all'interno dei perimetri dei centri storici di cui all'art. 110.
2. In tutti gli altri casi le terrazze a tasca sono ammissibili a condizione che i locali sottotetti da cui hanno accesso presentino altezza media non inferiore a mt. 2,40.

Art. 84 Logge e balconi

1. La chiusura, anche con semplici vetri, di logge e balconi è ammissibile solo nell'ambito della trasformazione unitaria dei prospetti interessati e nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal Regolamento urbanistico per la zona ricorrente, salvo che il relativo volume sia legittimo o, comunque, legittimato a seguito di istanza di condono edilizio.
2. Le logge devono presentare uno o più lati aperti per uno sviluppo non inferiore ad un quarto del perimetro complessivo. In difetto di tale caratteristica le logge sono considerate, a tutti gli effetti, locali chiusi.

Art. 85 Volumi tecnici e tecnologici

1. I volumi tecnici sono le parti della costruzione, compresi i relativi spazi di accesso, strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro la sagoma dell'edificio. Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici :
   a) le cabine elettriche ed i locali caldaia,
   b) gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali,
   c) gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
   d) gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
   e) gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere,
   f) lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani,
   g) i serbatoi idrici,
   h) le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere,
   i) i vani scala al di sopra delle linee di gronda e gli abbaini con dimensioni interne tali da definire una superficie non superiore a mq 1,00, misurata in proiezione orizzontale,
   j) le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
   k) i gattaiolati, gli scannafossi, i cavedi impiantistici;
   l) tutti gli altri impianti tecnologici e le opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.
2. I volumi tecnici non sono computati ai fini della superficie coperta fino alla concorrenza di una superficie pari all'1,5% della superficie fondiaria. Essi devono essere progettati e realizzati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante.
3. Non si considerano volumi tecnici i locali che, nonostante siano qualificati come tali, presentino dimensioni palesemente eccedenti rispetto a quelle strettamente neces-

sarie o caratteristiche costruttive che non trovano giustificazione nella specificità della loro funzione.

Titolo III - DISPOSIZIONI IN MATERIA GEOLOGICA, GEOTECNICA E DI RISCHIO IDRAULICO

Art. 86 Fattibilità geologica ed idraulica delle previsioni di piano

1. Per la fattibilità geologica ed idraulica si fa riferimento all'elaborato "C" del presente regolamento.
2. Le classi di fattibilità sono così suddivise:
   a) classe 1 – fattibilità senza particolari limitazioni
   b) classe 2 – fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto
   c) classe 3 – fattibilità condizionata
   d) classe 4 – fattibilità limitata.
3. La fattibilità degli interventi è articolata nel modo seguente:
   a) Previsioni analizzate singolarmente

      Per gli interventi di nuova previsione, significativi sotto il profilo dell'aumento del carico urbanistico, sono state redatte delle specifiche schede di fattibilità nelle quali sono riassunte tutte le caratteristiche geologiche, idrogeologiche ed idrologico idrauliche del sito e si dettano le condizioni di fattibilità dell'intervento in previsione. Le schede redatte presentano una classe di fattibilità 3 poiché nessuna previsione è esente nello specifico da problematiche geologiche, geotecniche ed idrologico idrauliche per quanto espresso nella relazione e nelle cartografie del supporto geologico tecnico allegate al piano strutturale. Nessuna previsione analizzata presenta una fattibilità 4, poiché l'indagine preliminare effettuata ha eliminato tutte le previsioni non risolvibili in tempi medio – brevi. Le previsioni delle nuove aree edificabili sottoposte a PMU, ubicate a sud di via San Giusto, a parte opere infrastrutturali pubbliche e i recuperi urbanistici della "Tintoria Sant'Angelo" e "Ausonia", nonché del centro polifunzionale di San Donnino e dell'area di proprietà comunale di via della Repubblica destinata ad "interventi di ricucitura prevalentemente residenziale" con all'interno aree "BP – residenza sociale", date le oggettive condizioni di pericolosità idraulica, legate alla presenza dell'Arno e quindi connesse alla realizzazione di opere di mitigazione del rischio idraulico da parte dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, potranno essere inserite in un successivo Regolamento urbanistico. La fattibilità di alcuni interventi è subordinata alla necessaria contestuale realizzazione delle opere idrauliche di cui alla carta 10.15 del piano strutturale.

   b) Fattibilità degli altri interventi consentiti sotto il profilo urbanistico

      Gli interventi edilizi di qualsiasi tipo ricadenti in zona di pericolosità 4 (idrogeologica od idraulica) non risultano fattibili se non nei casi e nelle modalità riportate nell'abaco della fattibilità allegato.
4. Per la casistica della fattibilità dei vari interventi si rimanda all'allegato abaco.
5. Per le schede di fattibilità vedi appendice che forma parte integrante delle presenti NTA.

Abaco della fattibilità degli interventi in funzione della pericolosità idraulica e dei vincoli idraulici presenti

<table>
<tr><td rowspan="2"></td><td colspan="3">Pericolosità 3a e 3b</td><td colspan="3">Pericolosità 4</td></tr>
<tr><td>L'area non ricade in ambito B, in P.I.3 (Aut. Bac.) o area sensibile del PTCP</td><td>L'area ricade in ambito B o area sensibile del PTCP</td><td>L'area ricade in P.I.3 (Aut. Bac.)</td><td>Aree destinate ad interventi strutturali dell'Autorità di Bacino e dei Consorzi Idraulici per la mitigazione del rischio</td><td>Aree ricadenti in fasce di rispetto fluviali: ambito A1 e fascia 10 metri da acque pubbliche (R.D. 523/1904 e R.D.368/04)</td><td>Aree ricadenti in P.I.4 (Aut. Bac.)</td></tr>
<tr><td>Trasformazioni morfologiche (edifici, parcheggi, strade, etc.) con superficie < 200 mq</td><td rowspan="2">3
La fattibilità è legata alla messa in sicurezza centennale</td><td>3
La fattibilità è legata alla messa in sicurezza centennale</td><td rowspan="2">3
La fattibilità è legata alla messa in sicurezza duecentennale</td><td rowspan="2">4
Per qualunque intervento dovrà essere preventivamente ottenuto il parere favorevole dell'Autorità competente</td><td rowspan="2">4
Per qualunque intervento dovrà essere preventivamente ottenuto il parere favorevole dell'Ente competente alla tratta di corso idraulico interessato</td><td rowspan="2">4
Sono consentiti gli interventi previsti all'art. 6 delle Norme del PAI con le modalità in esso contenute</td></tr>
<tr><td>Trasformazioni morfologiche (edifici, parcheggi, strade, etc.) con superficie > 200 mq</td><td>3
La fattibilità è legata alla messa in sicurezza duecentennale</td></tr>
</table>

Per ogni intervento la messa in sicurezza non dovrà aumentare il rischio idraulico nelle aree contermini.

6. In tutti i casi sopra evidenziati, laddove è richiesta la messa in sicurezza puntuale, cioè con sottrazione di volumi alla laminazione naturale, la sicurezza idraulica dovrà essere conseguita nei confronti dell'inondazione attesa (centennale o duecentennale secondo i casi) prevedendo un franco di 50 centimetri; tale franco è ridotto fino a 10 cm nell'area compresa tra il Torrente Bisenzio ed il Fosso Reale.
7. Il calcolo della compensazione degli eventuali volumi sottratti alla laminazione naturale di un fenomeno alluvionale dev'essere effettuato sino alla quota del battente idraulico.
8. Relativamente alle aree di autocontenimento (aree ACx tav. 10-15 piano strutturale) si dovranno rispettare le volumetrie definite nel piano strutturale e realizzare le connessioni con il reticolo idraulico esistente. In particolare per il fosso di guardia del "ring", attualmente previsto in più porzioni, si dovrà prevedere un collegamento idraulico tra queste e l'area AC4. Per quanto riguarda la fattibilità da un punto di vista idraulico del recupero del patrimonio edilizio esistente nel caso che l'intervento ricada in aree soggette a rischio idraulico per gli studi del piano strutturale o ai sensi della norma 6 del piano Stralcio di messa in sicurezza idraulica dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, la fattibilità è legata alla messa in opera di una serie di precauzioni ed accorgimenti finalizzati alla riduzione del rischio idraulico. Ove possibile si prescrive la non realizzazione di nuove unità abitative ad esclusivo sviluppo orizzontale al PT, attuando invece la suddivisione verticale dell'edificio al fine di avere comunque una via di fuga. Ad eccezione della raccomandazione di cui sopra, non vi

sono limitazioni agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, salvo quanto definito dai piani sovracomunali e dalle leggi nazionali e regionali.

9. L'impiantistica dovrà essere immergibile o posta a quota di sicurezza idraulica, gli ascensori dovranno avere il comando automatico che in caso di piena impedisca l'arresto dello stesso al piano terra, i bandoni dei garage dovranno aprirsi anche in caso di presenza di un battente d'acqua all'esterno, per permettere la fuga dall'interno.
10. Per attuazione dell'art.2 del piano strutturale, in tutto il territorio comunale non possono essere realizzati interrati. In riferimento ai volumi interrati esistenti si prescrive il non ampliamento del volume, della superficie utile, della superficie non residenziale.
11. In tutto il territorio comunale ricadente nelle fasce di rispetto fluviali, negli ambiti B, nelle aree sensibili del PTCP e nelle zone con PI3 (e 4) PI4 del PAI è vietato rialzare il piano di campagna, le cui quote sono definite nella cartografia numerica del Regolamento urbanistico. Sono ammesse deroghe per gli interventi finalizzati alla regimazione idraulica, previo parere dell'Ente competente, o per gli interventi a fini edificatori, e/o per la realizzazione di aree pubbliche qualora siano contestualmente realizzate le relative casse di compensazione idraulica se necessarie.
12. Per la fattibilità degli interventi ricadenti in pericolosità geologica 3a si dovrà procedere in sede di progettazione edilizia ad un'estesa campagna geognostica per la definizione delle caratteristiche stratigrafiche del terreno; nella pericolosità geologica 3b, a causa della possibile presenza di consistenti riporti, la campagna geognostica dovrà essere particolarmente mirata alla conoscenza della geometria e delle caratteristiche dei riporti.
13. Per la fattibilità degli interventi ricadenti in pericolosità idrogeologica 3b si avranno due casi: la pericolosità idrogeologica 3b deriva dalla presenza di un'area da bonificare oppure deriva dall'area di rispetto dei pozzi ad uso acquedottistico; nel primo caso si dovrà procedere alla bonifica dell'area secondo la specifica normativa regionale; nel secondo caso dovranno essere prese opportune misure di salvaguardia della falda, in particolar modo per quanto riguarda la tenuta del sistema fognario, al fine di evitare dispersioni, salvo esclusioni previste dalla normativa vigente.
14. Per le aree di completamento di cui alle u.t.o.e. 6, 7 e 8 gli interventi sono subordinati, inoltre, alla verifica di funzionalità del piano di protezione civile.
15. Le istanze edilizie che prefigurano interventi nelle aree previste in sicurezza idraulica in lunghissimo tempo (colore viola nella tav. 10-19 del piano strutturale) e comportano una trasformazione morfologica superiore a 500 mq sono da rinviare a successivo Regolamento urbanistico, ad esclusione dei recuperi urbanistici della "Tintoria di Sant'Angelo" e della "Ausonia" nonché della nuova previsione del centro polifunzionale di San Donnino e dell'area di proprietà comunale di via della Repubblica destinata ad "interventi di ricucitura prevalentemente residenziale" con all'interno aree "BP – residenza sociale".

16. Gli interventi di cui sopra non potranno essere estesi a porzioni di particella catastale esistenti al 2/12/2004.

Titolo IV - INFRASTRUTTURE DELLA MOBILITA' E SERVIZI

Capo I – Attrezzature per la mobilità

Art. 87 Grande viabilità di tipo "ABC"

1. Sono le aree, appositamente indicate nella cartografia 1:2.000 di progetto, destinate a strade di grande comunicazione; esse comprendono i corpi stradali, le pertinenze nonché gli accessori, destinati ad assicurare i collegamenti di livello sovracomunale. Tali aree di sono soggette ad esproprio da parte degli Enti preposti alla realizzazione dell'opera
2. Nella cartografia sono indicate quelle esistenti con i relativi adeguamenti e quelle di nuova previsione; per entrambe sono definite le relative fasce di rispetto.
3. Gli adeguamenti e le modifiche delle strade, compresi all'interno delle fasce di rispetto, non necessitano di alcuna variante al Regolamento urbanistico; il progetto dovrà essere correlato di un idoneo studio di impatto paesistico e di contenimento acustico, con eventuali conseguenze previsionali tecniche ed economiche.
4. Ferme restando le limitazioni previste per gli immobili sottoposti a specifica classificazione, sugli edifici esistenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia, salvo parere degli Enti competenti.
5. Fatti salvi i casi particolari previsti dalle presenti norme, le aree comprese nelle fasce di rispetto sono inedificabili ma conservano la destinazione urbanistica indicata nella cartografia del Regolamento urbanistico. Esse, qualora la zona ricorrente risulti edificabile, producono però una potenzialità edificatoria ridotta ad un decimo di quella nominale e gli indici IF, IT e RC si applicano alla loro superficie congiuntamente al coefficiente correttivo 0,10. La potenzialità edificatoria che ne risulta è utilizzabile solo sulla porzione dello stesso lotto esterna alla fascia di rispetto, la quale può invece essere considerata per quanto attiene i rapporti di permeabilità, gli spazi per parcheggi, le distanza dai confini e le altre verifiche di carattere edilizio prescritte dalle presenti norme.
6. Le fasce di rispetto sono disciplinate dall'art. 102 e, per quanto non espressamente riportato, si fa riferimento alle Leggi Nazionali e Regionali in materia. Nella progettazione delle nuove arterie si dovrà fare espresso riferimento agli studi sulla mobilità contenuti nel piano strutturale. L'ampliamento delle strutture viarie esistenti e le nuove realizzazioni devono essere dotate di idonei sottopassi per garantire il mantenimento di corridoi ecologici.
7. Quando possibile, le strade di tipo ABC devono essere delimitate da essenze vegetali (alberi ed arbusti) la pavimentazione dovrà essere del tipo fonoassorbente, e, ove necessario, dovranno essere installati idonei pannelli per il contenimento del rumore.
8. La caratterizzazione tipologica di nuovi tratti viari verrà definita, eventualmente a conferma di quanto indicato nel Regolamento urbanistico, in modo da mantenere la percorribilità esistente pedonale e ciclabile del territorio.

9. I progetti per la realizzazione di nuovi tratti delle opere di cui al presente articolo devono contenere la verifica del b.a.l. di cui all'art. 156.

Art. 88 Rete ferroviaria e tranviaria

1. Le aree sono appositamente indicate nella cartografia 1:2.000 di progetto; esse sono destinate alle reti, ai servizi, alle attrezzature tecnologiche e agli impianti connessi con l'esercizio del traffico ferroviario e tranviario, per le merci e per le persone.
2. Le aree interessate dalle reti e dalle stazioni sono classificate come zona "F" ai sensi del D.M. 1444/1968. Tali aree sono soggette ad esproprio da parte degli Enti preposti alla realizzazione dell'opera.
3. Le relative fasce di rispetto si estendono per una distanza di ml 30 dal limite della zona di occupazione della rotaia più esterna e sono disciplinate dall'art. 102 e, per quanto non espressamente riportato, si fa riferimento alle Leggi Nazionali e Regionali in materia.
4. Alle aree ricadenti nelle fasce di rispetto, fatta eccezione per le aree delle stazioni, si applicano le disposizioni di cui all'art. 87, comma 5.
5. Di concerto con le società di realizzazione e/o gestione, nelle stazioni potranno essere ubicate attività di commercio al dettaglio, con superficie di vendita fino a mq 250, ambulatori medici ed altri servizi e attrezzature alla persona, strutture per il noleggio, deposito, manutenzione e vendita delle biciclette.
6. Le strutture edilizie non dovranno in ogni caso superare l'indice di 2,250 mc/mq dell'area di sedime della stazione ferroviaria e/o metropolitana; esse possono essere poste anche nella fascia di rispetto, concertandone il posizionamento con l'ente gestore. Le stazioni ferroviarie e tranviarie devono essere progettate in modo da definire un'alta qualità architettonica, al fine di essere validi esempi caposaldo dell'area metropolitana.
7. I progetti per la realizzazione di nuovi tratti delle opere di cui al presente articolo devono contenere la verifica del bilancio ambientale locale di cui all'art. 156.

Art. 89 Viabilità urbana e territoriale secondaria

1. Trattasi della viabilità esistente appositamente riportata nell'elenco delle strade pubbliche con specifico provvedimento amministrativo; l'elenco si intende automaticamente aggiornato con il collaudo tecnico amministrativo delle strade di nuova realizzazione.
2. Nei progetti di adeguamento delle strade esistenti si dovrà tenere in forte considerazione la presenza di eventuali tabernacoli, icone esistenti anche se non indicati nelle tavole di Regolamento urbanistico, appositamente disciplinate dall'art. 126, nonché delle siepi presenti ai bordi delle medesime.

3. Nei progetti di realizzazione delle nuove strade si dovrà tenere in considerazione le problematiche di migliore inserimento ambientale e di limitazione del rischio idraulico.
4. In sede di progettazione esecutiva possono essere modificate le caratteristiche tecnico dimensionali indicate nelle tavole grafiche 1:2.000. Le modifiche si devono ispirare anche ai criteri di diminuzione dell'inquinamento acustico.
5. Le modifiche di tracciato, ricadenti all'interno delle fasce di rispetto, non necessitano di variante al Regolamento urbanistico, e non comportano la modifica della fascia di rispetto.
6. Nella definizione dei progetti di ristrutturazione delle reti esistenti e/o di nuova definizione, sarà necessario mantenere idonei sottopassi per garantire il transito della microfauna, soprattutto nei punti di maggiore caratterizzazione dei corridoi ecologici. Dovrà inoltre essere garantita la tutela o la messa a dimora di idonee alberature segnaletiche, di allineamenti arborei e di siepi, nel pieno rispetto delle tradizioni della pianura fiorentina.
7. Alle aree ricadenti nelle fasce di rispetto si applicano le disposizioni di cui all'art. 87, comma 5.

Art. 90 Viabilità prioritaria, generatrice di sviluppo urbano

1. Sono le aree definite da alcuni assi urbani specificamente definiti nella cartografia 1:2.000 di progetto in attuazione di quanto previsto nel piano strutturale. Tale viabilità sarà definita, ove possibile, con apposita illuminazione e alberature di alto fusto, rotatorie, attraversamenti pedonali molto caratterizzati, elementi di arredo urbano. I parcheggi pubblici laterali saranno definiti in modo da non intralciare lo scorrimento delle auto e dovranno essere opportunamente schermati da essenze vegetali. I marciapiedi laterali avranno una larghezza non inferiore a mt. 1,50 e le piste ciclabili una larghezza non inferiore alle norme di legge vigenti in materia.
2. Viabilità, parcheggi, marciapiedi, piste ciclabili, aree di sosta pedonale, elementi di arredo, alberature dovranno costituire un insieme armonico, sapientemente integrati in modo da costituire funzionalità e facilitare la pedonalizzazione.
3. Tali complesse strutture per la mobilità sono generatrici di sviluppo urbano in quanto si integrano funzionalmente anche con le attività commerciali ed artigianali che si svolgono negli edifici adiacenti; questi ultimi saranno fortemente caratterizzati per qualità architettonica.
4. Gli spazi pubblici e quelli privati dovranno esprimere grande sensorialità di cui alla ricerca specifica contenuta nel piano strutturale.
5. Alle aree ricadenti nelle fasce di rispetto si applicano le disposizioni di cui all'art. 87, comma 5.

Art. 91 Illuminazione

1. L'illuminazione di tutte le strade, incluse le piste ciclabili, ove previste, sarà considerata elemento di arredo urbano e dovrà, quindi, essere realizzata con tipologie di pregio. Essa dovrà, inoltre, tener conto della riduzione dell'inquinamento luminoso e dei consumi.

Art. 92 Strade vicinali e poderali da tutelare.

1. Sono definite con apposito simbolo nella cartografia 1:2.000 di progetto. Esse definiscono il reticolo di accessibilità alle aree, prevalentemente agricole, e, in parte, coincidono con i cardi e decumani dell'antica centuriazione romana. Non possono essere alterate sia per il tracciato sia per la tipologia; qualora siano inghiaiate, nello stato attuale, non possono essere asfaltate, se non per brevi tratti (max. 20 mt) in vicinanza delle case esistenti e per eventuali esigenze di pubblico interesse.
2. Eventuali fossi laterali non possono essere intubati né possono diventare ricettori di acque reflue. I filari di alberature e di cespugli, eventuali elementi documentali di storia del territorio, non possono essere rimossi né alterati.
3. Qualunque tipo di intervento di manutenzione e di trasformazione è soggetto ad apposita autorizzazione da parte degli uffici comunali.
4. In alcuni casi esse rappresentano ancora i segni della centuriazione romana e come tali vanno mantenute con le caratteristiche dimensionali attuali salvo casi eccezionali di particolare esigenza del traffico veicolare.
5. Nei casi di promiscuità con i percorsi pedonali e ciclabili, questi hanno priorità rispetto a quello carrabile. Esse costituiscono la rete che consente generalmente la fruizione delle peculiarità ambientali di pianura.

Art. 93 Itinerari pedonali e ciclabili

1. L'itinerario pedonale e ciclabile, ritenuto indispensabile, è definito con apposita grafia nelle tavole 1:2.000 al fine di favorire la fruibilità delle aree urbane e del territorio aperto. Il piano generale della mobilità pedonale e ciclabile nonché i progetti esecutivi potranno apportare modifiche ai tracciati indicati, senza rinunciare a garantire l'accessibilità nelle aree pregiate del territorio comunale per le caratteristiche di tipo ambientale o altro.
2. Dovranno avere una larghezza conforme alla normativa vigente, caratterizzati, ove possibile, da filari di alberature e cespugli, ed avranno le caratteristiche richieste dal Codice della Strada. In adiacenza alle piste ciclabili e pedonali potranno essere collocati elementi di arredo e punti di sosta, oltre quelli già definiti nella cartografia.
3. Qualora i percorsi previsti non godano già di diritto per il passaggio di uso pubblico, il Comune potrà istituire la servitù. I percorsi ciclopedonali potranno interessare, a carattere promiscuo, alcune strade aperte al traffico veicolare.

4. Le passerelle sui corsi d'acqua, o per l'attraversamento sopraelevato di strade, sono considerate, a tutti gli effetti, facenti parte degli itinerari pedonali e ciclabili e, pertanto, anche per tali strutture valgono le norme precedentemente definite.
5. E', in ogni caso, fatto obbligo di rispettare le vigenti normative tecniche previste per gli attraversamenti dei tratti di strada o corsi d'acqua interessati.

Art. 94 Aree di sosta e di servizio per le biciclette

1. Definite con apposito simbolo nella cartografia 1:2.000 di progetto, dette aree sono adiacenti gli itinerari pedonali e ciclabili. Esse sono parificate a quelle di parcheggio pubblico e come tali conteggiate in riferimento agli standard urbanistici di cui al DM 1444/68.
2. Tali aree sono predisposte al fine di favorire l'interscambio con altri mezzi di trasporto, in tal senso devono essere oggetto di un progetto unitario contenente:
   a) le attrezzature accessorie per il posteggio delle biciclette, anche al coperto;
   b) volumi edilizi finalizzati al ristoro degli utenti, alla riparazione e al noleggio delle biciclette, per max mc100, con strutture a carattere amovibile;
   c) eventuali stalli di sosta per il parcheggio pubblico delle auto;
   d) elementi di arredo urbano ed essenze arboree per garantire l'ombreggiamento dell'intera area.
3. I chioschi destinati a ristoro, posizionati nelle aree pubbliche, devono, obbligatoriamente essere dotati delle attrezzature sopra indicate, con le dotazioni minime che saranno stabilite nel piano generale della mobilità pedonale e ciclabile.

Art. 95 Verde di rispetto

1. Sono le aree comprese all'interno delle grandi infrastrutture e/o in adiacenza ad esse. Tali aree possono essere acquisite unitamente alle opere infrastrutturali. Esse dovranno essere sistemate a prato con la messa a dimora di alberature autoctone, come previsto nei progetti esecutivi delle infrastrutture. Quali aree di corredo alle infrastrutture esse potranno essere espropriate in quanto parti integranti delle medesime.
2. Le aree verdi di rispetto sono espressamente indicate nella cartografia del Regolamento urbanistico. Le aree funzionali alle infrastrutture sono precisate nei progetti esecutivi delle opere.
3. Esse possono essere attraversate da piccole strade di accesso ai lotti e/o agli edifici adiacenti.
4. Le aree destinate a verde di rispetto infrastrutturale potranno essere utilizzate per attrezzature funzionali alla viabilità.
5. Altre aree verdi di rispetto sono anche quelle definite intorno ai cimiteri in adiacenza ai fiumi e canali idrici, di contorno ad altri servizi a rete; per esse valgono le norme definite per le aree verdi adiacenti alle infrastrutture, inoltre devono essere mantenute dai proprietari nel massimo decoro ambientale.

6. In tutte le aree verdi di rispetto non possono essere collocati volumi a carattere edilizio se non amovibili e strettamente funzionali alle strutture da “rispettare”.

Capo II – Disposizioni per i servizi e le reti

Art. 96 Anello dei servizi a rete

1. La cartografia 1:2.000 definisce un anello di servizi a rete lungo l’intero Ring al fine di ottimizzare le forniture di elettricità, acqua, gas e linea telefonica nonché altri servizi di cablaggio del territorio. Tali servizi dovranno essere collocati fuori dalle corsie veicolari e preferibilmente sotto la pista ciclabile.
2. Eventuali volumi tecnici necessari per il funzionamento delle reti potranno essere collocati all’interno della fascia di rispetto, conformemente alle prescrizioni vigenti del Codice della Strada e relativo regolamento di attuazione, in merito alle distanze dal confine stradale.
3. L’anello dei servizi a rete comporta necessariamente la concertazione con le aziende erogatrici dei singoli servizi e ne prefigura il coordinamento. Esso potrà essere realizzato anche in assenza delle piste ciclabili e comportare in tal caso la procedura espropriativa delle aree interessate.

Art. 97 Impianti per reti di adduzione e di scarico

1. La cartografia 1:2.000 definisce con apposito simbolo gli impianti esistenti relativi al funzionamento dell’acquedotto, le centrali esistenti di trasformazione dell’elettricità, le strutture esistenti per la rete telefonica, le centrali di decompressione e distribuzione del metano. Tali aree sono soggette ad esproprio da parte degli Enti preposti alla realizzazione dell’opera.
2. Altri impianti potranno essere necessari per il corretto funzionamento dello sviluppo delle comunità campigiane, in tal caso essi dovranno essere collocati nelle aree pubbliche esistenti, senza necessità di variante al Regolamento urbanistico; nel caso vi fosse la necessità di collocare nuovi impianti fuori dalle aree pubbliche, occorre apposita variante al Regolamento urbanistico, con dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza, qualora le aziende erogatrici non abbiano già la completa disponibilità delle aree.
3. Gli impianti per le reti, qualora necessitino di volumi edilizi fuori terra, dovranno essere caratterizzati dalla qualità architettonica.
4. Altezza, volume e superficie coperta di detti impianti sono legati alle necessità funzionali, nel rispetto dei valori estetici ed ambientali del luogo e delle esigenze di una corretta sistemazione urbanistica.
5. I nuovi impianti devono rispettare la distanza minima di mt.10 da pareti finestrate di edifici esistenti.

6. Le disposizioni di cui ai commi 3, 4 e 5 di applicano anche per le infrastrutture di servizio realizzate nelle aree private e non rappresentate graficamente nella cartografia del Regolamento urbanistico.

Art. 98 Impianti per la telefonia cellulare

1. Gli impianti e le attrezzature relative alle telecomunicazioni, alla telefonia cellulare e simili saranno disciplinati da apposito regolamento.

Art. 99 Area ecologica per la raccolta differenziata dei RSU

1. Sono le aree indicate nella cartografia con apposito simbolo grafico, destinate alla raccolta temporanea dei rifiuti: vegetali, ferrosi, ingombranti, plastiche, vetro, carta e cartone, ecc.
2. Esse dovranno essere opportunamente schermate con siepi e alberature.
3. Le aree dovranno essere coperte da tettoia in modo da denotare il massimo decoro ambientale. Oltre a quelle indicate nella cartografia, potranno essere realizzate ulteriori aree ecologiche, senza che ciò comporti variante al Regolamento urbanistico. Di massima il posizionamento delle aree ecologiche è nelle vicinanze dei circoli ricreativi – culturali – sportivi, al fine di favorirne la gestione e la sorveglianza.
4. Esse, nelle zone produttive, industriali, commerciali e direzionali, possono essere collocate all'interno delle aree private, restando ai privati la concertazione con il soggetto che effettua il servizio di raccolta; per garantirne l'ottimale espletamento; in tal caso le strutture non sono conteggiate nei rapporti urbanistici della sottozona.

Art. 100 Elettrodotti, metanodotti e oleodotti

1. Elettrodotti, metanodotti e oleodotti sono appositamente indicati nella cartografia 1:2.000. Le distanze dagli elettrodotti esistenti e relative cabine e centrali, per le strutture edilizie che prefigurano funzioni con permanenza prolungata di persone, devono essere quelle definite dalle leggi nazionali e regionali.

2. La determinazione delle fasce di rispetto ai fini della tutela della salute relative a linee elettriche, cabine elettriche, stazioni primarie, deve essere compiuta sulla base della metodologia definita dal D.M. 29/05/2008, pubblicato in G.U. 5/7/2008, n. 156. L'ampiezza delle fasce di rispetto deve essere comunicata dal proprietario/gestore dell'impianto, ai sensi del D.P.C.M. 8/7/2003.

3. Gli Elettrodotti facenti parte della Rete di Trasmissione Nazionale, dei quali è proprietario/gestore Terna S.p.a., presenti sul territorio del Comune di Campi Bisenzio, risultano dalla seguente tabella, ove sono indicati i livelli di tensione nominale, la denominazione, il numero di linea, il tipo di palificazione e le Dpa (distanze di prima approssimazione di cui al D.M. 29/05/2008) imperturbate misurate dall'asse di simmetria dell'elettrodotto.

Tensione nominale (kV)	Denominazione	N°	Tipo palificazione ST/DT	Dpa SX (m)	Dpa DX (m)
132	Calenzano - Osmannoro FS	406	ST	28.5	29.5
132	Marinella - Calenzano	416	ST	32	32
132	Prato Autostrada - Marinella	450	DT	32	32
132	S.Cresci - S.Giorgio	453	ST	21	22
132	Poggio a Caiano - Prato S. Paolo	475	DT	29	29
132	Poggio a Caiano - Agliana Tavola - Poggio a Caiano	458 476	DT	27	25.5
132	Casellina - S.Cresci	491	ST	23	23
220	S. Benedetto del Querceto - Casellina	263	ST	32	32
380	Calenzano - Suvereto	328	ST	57	57
380	Marginone - Calenzano (già Poggio a Caiano - Calenzano)	301 (336)	ST	57	57
380	Casellina - Calenzano (già Tavarnuzze - Calenzano)	337	ST	57	57
380	Calenzano - Suvereto Marginone - Calenzano (già Poggio a Caiano - Calenzano)	328 301 (336)	DT	78	78

4. Il RU individua graficamente nell'Elaborato L in scala 1:10.000, la distanza di prima approssimazione (Dpa) dagli elettrodotti di cui al precedente comma. Le (Dpa) sono le distanze da rispettare ai fini della tutela della salute, fatta salva la possibilità della definizione più precisa della effettiva fascia di rispetto, effettuata dall'Ente proprietario/gestore dell'impianto.

5. All'interno delle fasce di rispetto come sopra definite, gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni di cui al R.D. 11/12/1933, n. 1775, al D.P.R. 11/07/1980, n. 753, alla L. 28/06/1986, n. 339, al D.M. 21/03/1988 n. 449, alla L. 22/02/2001, n. 36, al D.P.C.M. 08/07/2003, al D.M. 29/05/2008.

6. In particolare all'interno delle fasce di rispetto non sono ammessi interventi, edilizi o di cambio d'uso, che diano luogo a nuovi recettori sensibili, quali le attrezzature scolastiche, le aree a verde attrezzato, gli ospedali, nonché ogni altro edificio adibito a permanenza di persone pari o superiore a quattro ore giornaliere.

7. Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto, già adibiti ad usi che rientrano fra i recettori sensibili, sono ammessi interventi edilizi di recupero e di cambio d'uso a condizione che non comportino alcun incremento del numero di persone esposte, dei valori di esposizione, del tempo di esposizione.

8. Nei casi di interventi edilizi o di cambi d'uso all'interno o in prossimità alle (Dpa) individuate, l'interessato deve richiedere all'Ente gestore dell'impianto l'esatta posizione della linea elettrica o cabina e l'estensione della relativa fascia di rispetto, ai fini della verifica dell'ammissibilità dell'intervento.

9. L'effettuazione di lavori o di attività in vicinanza alle linee elettriche con parti attive non protette è regolata dagli Artt. 83 e 117 del D.Lgs. 09/04/2008, n.81, e dalle Norme CEI EN 50110 e CEI 11-27, a cui si rimanda. Si richiamano le distanze di sicurezza da linee elettriche con parti attive non protette fissate dalla Tab.1 Allegato IX al citato D.Lgs.81/2008:

Un = tensione nominale (kV)	*D (m)*
≤ 1	*3*
1< Un ≤ 30	*3,5*
30 < Un ≤ 132	*5*
> 132	*7*

10. Rispetto all'oleodotto e metanodotto esistenti non sono ammesse nuove costruzioni a distanza inferiore di 10 mt. e le costruzioni esistenti non possono avanzare verso le condotte di cui sopra a meno di questa distanza salvo parere dell'ente preposto alla tutela del vincolo.

11. Le nuove linee elettriche, i nuovi metanodotti ed oleodotti dovranno rispettare le distanze prescritte, dagli edifici esistenti.

12. In caso di modifica delle infrastrutture esistenti e delle relative fasce di rispetto, qualora queste vengano demolite o spostate o ne vengano modificate le caratteristiche tecnologiche, ovvero qualora vengano approvate modifiche alla legislazione in materia, o a seguito di specifiche comunicazioni dell'ente proprietario/gestore, gli elaborati cartografici e normativi del RU saranno conformente modificati senza che tali modifiche costituiscano variante, in quanto conseguenti a provvedimenti sovraordinati; le modifiche sono recepite con determina dirigenziale senza che ciò comporti procedura di variante al RU.

13. Per quanto non definito nel presente articolo si fa riferimento alle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

14. Per le porzioni di aree su cui gravano, per la presenza di elettrodotti, metanodotti e oleodotti, vincoli di inedificabilità derivanti dall'applicazione di leggi nazionali e regionali o da disposizioni regolamentari a riguardo, si applicano le disposizioni di cui al successivo art. 102, comma 11.

Art. 101 Area di servizio per la distribuzione carburanti

1. Le aree di servizio degli impianti stradali per la distribuzione carburanti agli autoveicoli sono appositamente indicate nelle tavole 1:2.000 con la definizione "carb".
2. Tali interventi sono soggetti ai seguenti parametri:
   a) superficie occupata dai manufatti edilizi, escluso pensiline a copertura degli impianti, non superiore al 10% della superficie fondiaria e massimo fino a 250 mq;
   b) edifici ad un piano, altezza massima 4,5 mt ad esclusione delle pensiline che potranno raggiungere un'altezza di 6,50 mt, con distanza dai confini di 5,00 mt;

c) i volumi esistenti e/o da realizzare sono da considerare come volumi a destinazione commerciale (per le attività integrative previste dalla Legge e dal Regolamento Regionale sopra citati), con una superficie utile di vendita non inferiore a mq 25 e non superiore a mq 250;
d) i volumi destinati alla manutenzione degli autoveicoli (officina meccanica, autolavaggio, elettrauto, gommista, servizi di lubrificazione ecc.) sono da intendersi quali volumi artigianali;
e) i volumi edilizi per le strutture di servizio alle biciclette, cui all'art. 23, devono intendersi aggiuntivi;
f) i servizi igienici per gli utenti sono da considerare in deroga alla superficie coperta;
g) la progettazione degli annessi agli impianti accessibili all'utenza (servizi igienici, spazi di vendita ecc.) dovrà tenere conto delle vigenti norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

3. Ai fini della localizzazione degli impianti stradali di distribuzione carburanti:
   - in aggiunta alle aree già previste nella cartografia 1:2.000 potranno essere previste ulteriori aree, con apposite varianti al presente Regolamento urbanistico, senza che ciò richieda la preventiva modifica del piano strutturale.
4. I nuovi impianti stradali di distribuzione carburanti:
   a) non devono essere in contrasto con le risorse ambientali, con i rischi di inquinamento delle falde acquifere, con le invarianti strutturali del PTC e dello statuto dei luoghi;
   b) devono avere aree di servizio contornate da alberature di alto fusto;
   c) devono essere conformi, ai fini della sicurezza stradale, alle vigenti norme e prescrizioni previste dal Codice della Strada (art. 24 del d.lgs. 30.4.1992 n. 285) e dal relativo Regolamento di esecuzione (artt. 46, 60, 61, 62 del D.P.R. 16.12.1992 n. 495).

Capo III - Disciplina delle aree inedificabili

Art. 102 Aree sottoposte a totale inedificabilità

1. Sono le aree indicate nelle tavole grafiche per le quali è prevista la completa inedificabilità, salvo quanto definito dalle specifiche leggi di riferimento.
2. Esse sono:
   a) **Le aree lungo tutti i corsi idrici**, esistenti e di progetto, sia quelli compresi nell'elenco delle "acque pubbliche" di cui al R.D. 25 luglio 1904, n. 523 ed al R.D. 8 maggio 1904, n. 368 sia nell'elenco di cui alla D.C.R. n. 12/2000.
   Tali aree corrispondono allo spazio comprendente il corso idrico e le due fasce della larghezza di ml 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda. In esse si applicano le disposizioni dei richiamati provvedimenti statali o regionali. Con particolare riferimento alle prescrizioni di cui all'art. 36,

comma 3, del P.I.T. approvato con D.C.R. 72/2007, non vi sono consentite nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche. Sono fatte salve le eccezioni espressamente disposte dai commi 4 e 5 dello stesso articolo.

Le strutture precarie ricadenti in dette aree, quando non legittimate, devono essere rimosse. Sugli edifici ivi esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, con esclusione della modalità esecutive della demolizione e fedele ricostruzione. E' fatta eccezione per gli edifici classificati "A" o "B", per i quali si applica la disciplina prevista dalle presenti norme per la classificazione ricorrente.

Per i corsi idrici evidenziati nella cartografia 1:2.000 sono vietate tombature, modifiche morfologiche e della vegetazione ripariale se non per motivazioni di carattere idraulico e con il consenso degli Enti preposti alla tutela.

b) **Le aree in fascia di rispetto cimiteriale,** per una distanza minima di ml 50 dal perimetro dell'impianto cimiteriale, secondo quanto previsto dalle norme vigenti in materia.

   All'interno di tali aree è vietato ogni tipo di nuova costruzione, ad eccezione delle strutture per la vendita di fiori, la lavorazione di marmi e di altro materiale strettamente funzionale all'attività cimiteriale.

   Per gli edifici esistenti all'interno di tali aree sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Sono consentiti interventi di sostituzione edilizia a condizione che il nuovo edificio sia arretrato al di fuori della fascia di rispetto cimiteriale. E' fatta eccezione per gli edifici classificati "A" o "B, per i quali si applica la disciplina prevista dalle presenti norme per la classificazione ricorrente.

   Tutte le aree ricadenti in fascia di rispetto cimiteriale, quale che sia la loro destinazione urbanistica ed ivi comprese quelle di pertinenza di edifici esistenti, devono essere caratterizzate da forte presenza vegetazionale ed essere mantenute con il decoro ed il rispetto dovuti alla funzione cimiteriale.

c) **Le aree intorno ai pozzi**, costituenti la zona di tutela assoluta e la zona di rispetto di cui all'art. 94 del d.lgs. 3 aprile 2006, n. 15.

   La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni per un raggio di ml 10 dal punto di captazione. Essa è sottoposta a vincolo di totale inedificabilità, con il divieto assoluto di costruire qualunque tipo di manufatto, anche di tipo precario e temporaneo, che non sia strettamente necessario alla funzionalità della rete idrica.

   Per gli edifici esistenti all'interno di tale zona sono ammessi interventi fino al risanamento conservativo. Sono consentiti interventi di sostituzione edilizia a condizione che il nuovo edificio sia ricostruito al di fuori della zona di tutela assoluta. E' fatta eccezione per gli edifici classificati "A" o "B, per i quali si applica la disciplina prevista dalle presenti norme per la classificazione ricorrente.

   La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta per un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione. Essa è sottoposta a vincoli necessari a tutelare qualitati-

vamente e quantitativamente la risorsa idrica captata così come indicati all'art. 94 del d.lgs. 15/2006.

d) **Le aree intorno agli impianti con rischio di incidente rilevante** di cui al d.lgs. 334/1999, alla L.R. 30/2000 ed alle altre norme statali e regionali vigenti in materia, le quali non sono indicate negli elaborati grafici del presente RUC, ma che saranno individuate e definite, in caso di necessità, come di seguito disposto.

   Dette aree sono inedificabili, o con specifiche limitazioni all'edificabilità, nei limiti che saranno di volta in volta definiti dalle strutture pubbliche preposte alla sorveglianza in base alle connesse verifiche tecniche, con particolare riferimento a quelle di cui al D.M. 9 maggio 2001 (Elaborato tecnico "Rischio di Incidenti Rilevanti" RIR). In ogni caso, ove l'elaborato tecnico RIR preveda la categoria territoriale "F", di cui all'Allegato al D.M. 9 maggio 2001, non sono ammessi manufatti o strutture edilizie in cui sia prevista l'ordinaria presenza di gruppi di persone. Possono essere ammesse pertinenze delle abitazioni esistenti che non comportino incremento della presenza di persone.

e) **Le aree adiacenti la viabilità**, costituenti le fasce di rispetto riportate nelle tavole in scala 1:2.000 del Regolamento urbanistico.

   All'interno di tali fasce è vietato ogni tipo di nuova costruzione, anche a carattere precario, fatte salve le strutture necessarie alla funzionalità della viabilità.

   Le fasce di rispetto lungo le Autostrade hanno una profondità:

   - da ml 30 a ml 60 nei tratti compresi all'interno del perimetro delle aree previste come edificabili di cui all'art. 40 bis;
   - di ml 60 nei tratti ricadenti nelle sottozone E ed F.

   Sugli edifici ivi esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, con esclusione di qualsiasi tipo di addizione funzionale nella parte prospiciente il fronte stradale. Sono consentiti interventi di sostituzione edilizia a condizione che l'edificio sia ricostruito al di fuori della fascia di rispetto stradale. E' fatta eccezione per gli edifici classificati "A" o "B, per i quali si applica la disciplina prevista dalle presenti norme per la classificazione ricorrente.

   Sono fatte salve le eventuali deroghe concesse dall'Ente competente.

f) **Le aree adiacenti le linee ferroviarie esistenti e di progetto**, per una distanza di ml 30 dal limite della zona di occupazione della rotaia più esterna.

   In dette aree, ai sensi dell'art. 49 del D.P.R. 11 luglio 1980, n. 753, è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie, ivi compresi quelli a carattere precario. Sugli edifici ivi esistenti sono pertanto ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, con esclusione di qualsiasi tipo di addizione funzionale e della modalità esecutiva della demolizione e fedele ricostruzione. Sono consentiti interventi di sostituzione edilizia a condizione che l'edificio sia ricostruito al di fuori della fascia di rispetto ferroviaria. E' fatta eccezione per gli edifici classificati "A" o "B, per i quali si applica la disciplina prevista dalle presenti norme per la classificazione ricorrente.

   Sono fatte salve le eventuali deroghe concesse dall'Ente competente.

g) **Le aree adiacenti agli elettrodotti, metanodotti e oleodotti** di cui al precedente Art. 100, su cui gravano vincoli di inedificabilità derivanti dall'applicazione di leggi nazionali e regionali o da disposizioni regolamentari riguardanti tali infrastrutture.

3. In tutte le aree, salvo quanto definito ai commi precedenti, sottoposte alla completa inedificabilità si possono realizzare percorsi per accedere ai fondi interclusi e agli edifici esistenti. In dette aree potranno essere realizzati: parcheggi pubblici e privati a condizione che gli stalli di sosta siano realizzati con pavimentazione filtrante e siano alberati con essenze di alto fusto.
4. Sono consentiti inoltre: viabilità pubblica, percorsi pedonali e ciclabili, sistemazione a verde pubblico e/o privato.
5. Le suddette opere, lungo i corsi idrici, non devono ostacolare il normale deflusso delle acque.
6. Per strade e ferrovie tali opere dovranno ottenere il preventivo nulla osta dell'Ente di competenza.
7. Per gli edifici esistenti in aree sottoposte a totale inedificabilità, anche costituiti dal solo piano terra, in aree prive di capacità edificatoria, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, qualora consentita, è possibile adottare soluzioni con incrementi volumetrici, nel caso in cui non siano impediti da specifiche norme di legge. Tali volumi devono essere finalizzati all'adeguamento igienico funzionale nei limiti del 10% della volumetria esistente; per gli stessi edifici è possibile, anche contestualmente, incrementare la volumetria esistente nell'ambito del premio edificatorio da assoggettare alla certificazione ambientale. Gli ampliamenti di cui sopra non possono portare all'incremento della superficie coperta esistente con nuovi corpi edilizi.
8. Inoltre essi possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia anche con incremento delle unità immobiliari e modifica della destinazione d'uso, compresa la demolizione e fedele ricostruzione.
9. Le suddette opere dovranno ottenere il preventivo Nullaosta dell'Ente preposto alla tutela del vincolo.
10. Le aree di rispetto di cui al presente articolo possono essere espropriate dagli Enti di competenza.
11. Fatti salvi i casi particolari previsti dalle presenti norme, le aree comprese nelle fasce di rispetto sono inedificabili ma conservano la destinazione urbanistica indicata nella cartografia del Regolamento urbanistico. Esse, qualora la zona ricorrente risulti edificabile, producono però una potenzialità edificatoria ridotta ad un decimo di quella nominale e gli indici IF, IT e RC si applicano alla loro superficie congiuntamente al coefficiente correttivo 0,10. La potenzialità edificatoria che ne risulta è utilizzabile solo sulla porzione dello stesso lotto esterna alla fascia di rispetto, la quale può invece essere considerata per quanto attiene i rapporti di permeabilità, gli spazi per parcheggi, le distanza dai confini e le altre verifiche di carattere edilizio prescritte dalle presenti norme.

Titolo V - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

Capo I - Classificazione del patrimonio edilizio esistente

Art. 103 Classi di intervento sul patrimonio edilizio esistente

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi in funzione della classificazione dei singoli edifici.
2. Detta classificazione è riportata nelle tavole grafiche del Regolamento urbanistico con una lettera ("a", "b", "c" e "d") che individua una delle seguenti classi di intervento:
   a) edifici di rilevante valore storico artistico o ambientale, soggetti a restauro;
   b) edifici di valore tipologico ambientale, soggetti a risanamento conservativo;
   c) edifici soggetti a ristrutturazione edilizia;
   d) edifici che rappresentano elementi di degrado urbano e/o ambientale, soggetti a demolizione e ricostruzione;
   e) edifici non classificati.

Art. 104 Edifici classificati "a"

1. Nelle tavole grafiche del Regolamento urbanistico sono indicati con lettera "a", (restauro) gli edifici aventi rilevante valore storico artistico o ambientale, per i quali sono ammessi interventi fino al restauro, come definito all'art. 54.
2. La prescrizione del tipo di intervento si estende anche per le pertinenze, per cui non potrà essere aggiunto alcun nuovo volume, anche previa demolizione di manufatti esistenti.
3. Il restauro si estende inoltre all'areale, alle alberature presenti, agli eventuali elementi di arredo.
4. Tali edifici comprendono quelli sottoposti a specifica tutela quali beni culturali, ai sensi della Parte II del d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, nonché quelli che erano definiti a restauro "A" negli "Elenchi" e nei piani dei centri storici del PRG del 1988.
5. Ai sensi dell'art. 79, comma 4, della L.R. 1/2005, gli interventi sugli edifici classificati "a", fatta eccezione per la manutenzione ordinaria, sono soggetti al rilascio del permesso di costruire.

Art. 105 Edifici classificati "b"

1. Nelle tavole grafiche del Regolamento urbanistico sono indicati con lettera "b", (risanamento conservativo) gli edifici che, pur non avendo un rilevante valore storico intrinseco, sono da sottoporre a tutela in quanto costituiscono esempi di tipologie edilizie con valore ambientale e che documentano un determinato periodo della storia urbana.

2. Sugli edifici classificati “b” sono ammessi interventi fino al risanamento conservativo, come definito all’art. 55.

Art. 106 Edifici classificati “c”

1. Nelle tavole grafiche del Regolamento urbanistico sono indicati con lettera “c”, (ristrutturazione edilizia) gli edifici che possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, come definita all’art. 56.
2. Le addizioni funzionali ammesse nell’ambito dell’intervento di ristrutturazione edilizia non possono mai eccedere i limiti di cui all’art. 56, anche quando conseguite con più interventi successivi. A tal fine, nel progetto dovranno essere specificate le eventuali addizioni funzionali già conseguite.
3. Al fine di poter eliminare situazioni di degrado igienico, architettonico, ambientale e paesaggistico, potranno essere demoliti i volumi secondari legittimati a seguito di condono edilizio e la loro consistenza potrà essere ricostruita fino alla concorrenza del 5% della superficie utile lorda del fabbricato oggetto dell’intervento.
4. Oltre ad introdurvi le trasformazioni proprie della ristrutturazione edilizia, gli interventi potranno consolidare il tipo edilizio con le aggiunte volumetriche consentite dalla zona urbanistica in cui ricadono.
5. Gli eventuali incrementi volumetrici consentiti dalla zona urbanistica potranno portare ad un organismo edilizio distinto da quello esistente, anche per piani, altezza, e pianta, ma devono mantenere l’impianto tipologico originario.

Art. 107 Edifici classificati “d”

1. Nelle tavole grafiche del Regolamento urbanistico sono indicati con lettera “d” (sostituzione edilizia) gli edifici che rappresentano elementi di degrado urbano e/o ambientale.
2. Il Regolamento urbanistico favorisce la demolizione e successiva ricostruzione degli edifici incongrui ai fini di un loro migliore inserimento nel contesto urbano e/o ambientale. Sugli edifici classificati “d” sono pertanto ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia, in conformità alle disposizioni delle zone urbanistiche in cui ricadono.
3. Al fine di evitare l’ulteriore consolidamento di episodi urbani di degrado, sugli edifici classificati “d” gli interventi di ristrutturazione edilizia non possono comportare la demolizione e fedele ricostruzione né le addizioni funzionali di cui all’art. 56.

Art. 108 Edifici non classificati

1. Nelle tavole grafiche del Regolamento urbanistico sono riportati, senza indicazione di alcuna lettera, gli edifici che non sono riconducibili ad alcuna delle classi precedenti.

2. Sugli edifici non classificati sono ammessi tutti gli interventi fino alla sostituzione edilizia, in conformità alle disposizioni delle zone urbanistiche in cui ricadono.
3. Gli interventi ammessi potranno comportare parziale o totale modifica della tipologia edilizia originaria, ma dovranno essere finalizzate, in ogni caso, a migliorarne l'architettura.

Art. 109 Edifici classificati "R"

1. Nelle tavole grafiche del Regolamento urbanistico sono indicati con la lettera "R" alcuni edifici non compresi nelle zone A o negli "Elenchi" ma che tuttavia sono emblematici documenti della storia del territorio o che definiscono un paesaggio urbano consolidato e che, in quanto tali, sono meritevoli di mantenimento.
2. Vi sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 56, fatta eccezione per quelli che comportano la demolizione dell'edificio esistente, anche quando sia finalizzata alla fedele ricostruzione. Le eventuali addizioni funzionali non devono compromettere la riconoscibilità dell'impianto tipologico originario.
3. La tutela operante su detti edifici non si estende alle relative aree di pertinenza.

Capo II - Disciplina dei tessuti insediativi

Art. 110 Centri storici (zona A)

1. Sono le parti del territorio comunale costituite da insediamenti che rivestono carattere storico, artistico, di particolare pregio ambientale e di elevata sensorialità. Esse sono individuate con apposito perimetro sulla cartografia del Regolamento urbanistico.
2. I centri storici sono già stati sottoposti a pianificazione di dettaglio, i cui studi conoscitivi sono stati di riferimento per l'elaborazione del piano strutturale, e sono dichiarati, a tutti gli effetti, zone di recupero ai sensi della L. 457/78.
3. Gli eventuali piani di recupero, di iniziativa pubblica o privata, dovranno essere supportati da adeguata analisi storico critica delle trasformazioni avvenute nel sistema insediativo nonché concertati con il Comune, al fine di garantire benefici pubblici in termini di qualità degli insediamenti in coerenza con le disposizioni del Regolamento Regionale 9 febbraio 2007, n. 2/R. A tal fine, i piani di recupero potranno anche interessare le aree pubbliche e proporre un disegno urbanistico diverso da quello indicato nelle tavole grafiche del Regolamento urbanistico.
4. Nei centri storici sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
   a) residenziale;
   b) produttiva, limitatamente alle attività artigianali complementari alla residenza;
   c) commerciale, con esclusione delle attività commerciali al dettaglio diverse dagli esercizi di vicinato;
   d) turistico-ricettiva;

e) direzionale;
f) di servizio.

Eventuali strutture commerciali di media distribuzione sono ammissibili solo nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 18. Sono in ogni caso escluse le grandi strutture di vendita.

5. Le destinazioni ammesse sono soggette alle seguenti restrizioni:
   - gli esercizi di vicinato e le attività artigianali complementari alla residenza sono ammesse, di norma, solo al piano terra; eventuali estensioni di dette attività ai piani superiori sono ammesse solo previa dimostrazione della loro compatibilità con il carattere tipologico degli edifici interessati;
   - al fine di preservare il tipico rapporto tra il fondo commerciale o artigianale e la strada urbana, è vietato il cambio di destinazione ad uso residenziale dei locali del fondo prospicienti la pubblica via; può essere fatta eccezione per gli accorpamenti di singoli locali ad unità residenziali contigue preesistenti quando ciò non comporti incremento delle unità abitative;
   - ai piani superiori, ove sussistano i requisiti igienici prescritti, è sempre ammesso il mutamento di destinazione da altri usi ad uso residenziale;
6. Nel perimetro dei centri storici il mutamento della destinazione d'uso degli immobili, anche in assenza di opere, è soggetto al deposito della SCIA di cui all'art. 79 della L.R. 1/2005. Sono fatte salve le previsioni contenute nei PIR.
7. Gli interventi sugli edifici ricadenti nel perimetro dei centri storici sono ammessi in funzione della classificazione dei medesimi secondo quanto disposto al Capo I del presente Titolo.
8. Per i manufatti abusivi e legittimati a seguito di condono edilizio è ammessa la sostituzione edilizia, senza alcun incremento di volume, superficie coperta ed altezza, a condizione che sia dimostrata la riqualificazione degli spazi aperti e l'armonico inserimento dei nuovi edifici nel contesto in coerenza con i caratteri di cui al comma 1. Analoga possibilità di intervento è ammessa per i manufatti non graficizzati nelle tavole del Regolamento urbanistico e dei quali si dimostri l'assoluta assenza di valore storico e documentario.
9. Le insegne, le decorazioni, gli infissi e gli elementi di arredo urbano dovranno essere realizzate nel rispetto degli elementi architettonici e compositivi degli edifici. In particolare le insegne pubblicitarie non potranno sporgere dal filo della facciata e, ove possibile, compatibilmente con le altezze delle aperture, dovranno essere incassate nelle medesime. E' prescritta la conservazione ed il restauro di insegne, elementi di arredo urbano ed allestimenti di esercizi pubblici e commerciali d'interesse storico e culturale.
10. L'adeguamento alle norme di carattere igienico sanitario prescritte dal Regolamento Edilizio non è richiesto ogni qualvolta esso risulti in contrasto con le caratteristiche architettoniche degli edifici sottoposte a tutela. L'intervento dovrà, in ogni caso, comportare un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

11. I centri storici potranno essere soggetti a programmi integrati per la rivitalizzazione della rete distributiva (PIR) di cui all'art. 8 del Regolamento Regionale n. 4 del 26/7/1999.
12. Il materiale conoscitivo dei centri storici risulta agli atti dell'ufficio urbanistica in riferimento sia al piano strutturale sia al Regolamento urbanistico.

Art. 111 Areali/edifici inseriti negli elenchi.

1. Nella cartografia del Regolamento urbanistico sono appositamente perimetrati gli edifici/areali con valore storico e documentario già individuati nei precedenti provvedimenti di cui agli "Elenchi" e che rappresentano elementi essenziali della storia del territorio. Il relativo materiale conoscitivo è stato di riferimento per l'elaborazione del piano strutturale.
2. Essi sono contrassegnati con la specifica indicazione "El" seguita dalla categoria di intervento ammissibile secondo quanto disposto al Capo I del presente Titolo. Dette categorie di intervento sono estese anche alle pertinenze perimetrate sulla cartografia del Regolamento urbanistico.
3. Gli areali possono essere recintati con tipologie compatibili con il carattere architettonico degli edifici e con le peculiarità dell'ambiente circostante; al loro interno possono essere realizzate nuove aree di sosta a condizione che ciò non comporti il taglio delle alberature esistenti e la rimozione di eventuali elementi di arredo urbano. Negli areali non è consentito realizzare alcun nuovo volume edilizio, anche del tipo temporaneo e/o a carattere movibile.
4. Per gli interventi sugli edifici classificati si applicano le disposizioni di cui ai commi 7-8-9-10 dell'art. 110.

Art. 112 Vincolo di allineamento edilizio

1. Di norma la distanza dei fabbricati dalle strade urbane dei fabbricati è quella stabilita dall'art. 43, tuttavia sulla cartografia del Regolamento urbanistico sono indicati, con apposita simbologia, casi particolari nei quali è prescritta una distanza diversa, maggiore o minore, al fine di assicurare un effetto urbano non altrimenti possibile.
2. In caso di piano attuativo, il vincolo di allineamento edilizio assume valore di mera indicazione ed è pertanto suscettibile di variazione a seguito di uno specifico approfondimento progettuale che giustifichi la modifica e dimostri come essa assicuri un effetto urbano di qualità analoga o superiore. Analoga possibilità è ammessa per gli interventi che, seppur diretti, siano preceduti da un progetto d'insieme esteso all'intera zona urbanistica interessata dal vincolo di allineamento edilizio e sottoscritto da tutte le proprietà interessate. Ove gli interessati si avvalgano di detta possibilità gli allineamenti previsti dal progetto d'insieme risultano vincolanti per gli interventi diretti relativi alle singole proprietà.

3. Il vincolo di allineamento edilizio è invece prescrittivo per gli interventi diretti che non siano preceduti da una progettazione unitaria secondo quanto previsto del comma precedente.

Art. 113 Vincolo di facciata

1. Nella cartografia 1:2.000 è riportato, con apposita simbologia, il vincolo di facciata degli edifici prospicienti la strada pubblica e/o percorsi pedonali. Nel caso l'intero immobile esistente sia soggetto a ristrutturazione edilizia, la facciata può essere alterata solo nell'ambito di una riqualificazione architettonica.
2. Non possono essere modificate le caratteristiche degli infissi, gli elementi decorativi, le aperture e coloriture ad esclusione degli interventi di ripristino nell'ambito del restauro conservativo, oppure per adeguamenti a piani settoriali (piano del colore, ecc.) e per miglioramento della qualità architettonica.
3. Nel caso di nuova costruzione, anche previa demolizione dell'esistente, il prospetto sulla strada pubblica dovrà essere connotato da alta qualità architettonica.
4. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano alla sola facciata interessata dal vincolo, ivi compresa la falda della copertura spiovente verso la facciata medesima.

Art. 114 Presenza di caratteristiche sensoriali da preservare

1. Nella cartografia 1:2.000 sono riportati gli elementi simbolici che denotano la presenza nelle aree circostanti di forti caratteristiche sensoriali del luogo.
2. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli per realizzare nuove edificazioni dovranno tenere conto di ciò, sulla base dello studio conoscitivo del piano strutturale sull'argomento realizzato nelle singole zone del territorio.

Art. 115 Verde privato vincolato

1. Sono le aree nelle quali esistono, o sono previsti, giardini o parchi o vivai privati da conservare.
2. In dette aree è vietata ogni nuova costruzione. Esse non concorrono in alcuna misura all'edificabilità dei lotti nei quali si trovano né di quelli adiacenti.
3. Vi è ammessa la realizzazione di serre con superficie coperta non superiore a mq 10 ed altezza non superiore a ml 2 nonché piccole strutture a carattere precario, viabilità di servizio agli edifici, strade interne, vialetti, rampe, piccole aree di sosta con pavimentazione filtrante. Tutte le modificazioni devono essere compatibili con la conservazione delle essenze arboree esistenti di cui al quadro conoscitivo del piano strutturale. Le aree di sosta non possono essere conteggiate ai fini del soddisfacimento della dotazione minima di parcheggi di cui all'art. 44.
3. Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

Art. 116 Zone residenziali da consolidare (zona B)

1. Sono le aree di completamento residenziale, già urbanizzate e parzialmente edificate. In esse il Regolamento urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, fatti salvi i casi in cui le presenti norme prescrivano una forma di piano attuativo.
2. In dette aree il Regolamento urbanistico privilegia la funzione residenziale e le funzioni con essa compatibili. Vi sono pertanto ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
   - residenziale;
   - commerciale, con esclusione delle attività commerciali al dettaglio diverse dagli esercizi di vicinato;
   - produttiva, limitatamente alle attività artigianali compatibili con la residenza;
   - turistico-ricettiva, con esclusione dei residence di cui all'art. 62 della L.R. 42/2000;
   - direzionale,
   - di servizio.

   Eventuali strutture commerciali di media distribuzione sono ammissibili solo nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 18. Sono in ogni caso escluse le grandi strutture di vendita.
3. Nelle aree di completamento residenziale sono ammessi interventi di nuova edificazione o di ampliamento delle costruzioni esistenti nei limiti dei seguenti parametri:
   - indice di fabbricabilità fondiaria IF mc/mq 0,8 (usi residenziali)
   - indice di fabbricabilità fondiaria IF mc./mq. 0,2 (altri usi)
   - altezza massima H mt 13,50
   - rapporto di copertura RC 50%
   - rapporto di permeabilità RP 25%
4. In parziale deroga a quanto disposto al precedente comma 3, nuovi volumi ad uso residenziale, sia relativi a nuove costruzioni che ad ampliamenti degli edifici esistenti, sono ammessi fino alla consistenza complessiva di mc. 682 per ciascun lotto, considerato nella sua consistenza catastale alla data del 2/12/2004, purché il volume complessivo risultante sul lotto a seguito di tali interventi non superi l'indice di fabbricabilità fondiaria IF mc/mq 2,00.
5. Volumetrie ad uso diverso da quello residenziale sono ammesse, nel rispetto degli indici di cui al precedente comma 3, anche utilizzando l'indice di fabbricabilità destinato agli usi residenziali, quando l'interessato si impegni, mediante specifico atto unilaterale d'obbligo o convenzione, a non mutare destinazione verso funzioni residenziali per un periodo di dieci anni dall'ultimazione delle opere.
6. Le nuove edificazioni e le addizioni funzionali devono essere progettate in modo tale da inserirsi armonicamente nel contesto e da non compromettere la percezione degli eventuali edifici preesistenti di valore documentario.
7. Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dalle presenti norme. E' fatta eccezione per:

a) gli edifici classificati "R" per i quali si applicano le disposizioni di cui all'art. 109;
b) gli edifici realizzati in attuazione dei piani attuativi, nel cui ambito, al fine di non comprometterne il carattere unitario, non sono ammessi interventi di demolizione dei fabbricati esistenti; le eventuali addizioni funzionali, nei limiti dell'indice IF ammesso, devono confermarsi alle caratteristiche architettoniche preesistenti e non comportare la realizzazione di nuovi edifici.

8. Fatti salvi i casi di cui al precedente comma 4, nel caso di interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, il volume ricostruito non può eccedere quello derivante dalla applicazione dell'indice IF ammesso al precedente comma 3, eventuali eccedenze non sono riutilizzabili e devono essere demolite senza alcuna forma di recupero.
9. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi solo previa approvazione di apposito piano di recupero del patrimonio edilizio esistente. Analoga procedura è prescritta per gli interventi di sostituzione edilizia che interessino una volumetria superiore a mc 5.000. Gli interventi di nuova edificazione che prevedano una volumetria superiore a mc 3.000 sono soggetti a PMU.
10. Gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione eccedenti la volumetria di mc. 2.000 sono accompagnati da convenzione approvata dalla Giunta Comunale che preveda la realizzazione e cessione degli standard a parcheggio pubblico all'interno del lotto di intervento, nella misura minima disposta dal comma 8 del successivo art.138. In tali casi gli elaborati di progetto dovranno individuare la localizzazione della richiamata dotazione di parcheggi pubblici curando la loro efficace accessibilità dal sistema della viabilità pubblica. Nei casi di cui al precedente comma 9, la convenzione e gli elaborati di progetto previsti dal presente comma costituiranno parte integrante del piano di recupero o del PMU.

Art. 117 Interventi di ricucitura ad uso prevalentemente residenziale

1. Nelle tavole grafiche del Regolamento urbanistico sono perimetrate, all'interno del sottosistema funzionale delle aree edificate e trasformabili del Piano strutturale, aree inedificate di significativa estensione destinate al completamento ed alla ricucitura del tessuto insediativo, anche con integrazione della rete stradale e delle opere di urbanizzazione.
2. La perimetrazione comprende una pluralità di zone, sia a destinazione privata sia pubblica. Di norma, ma non necessariamente, possono esservi comprese zone residenziali di completamento (zone Bc), zone a prevalente destinazione commerciale e direzionale (zone D5), zone per parcheggi pubblici e per verde pubblico, nonché eventuali tratti di viabilità di progetto.
3. Nelle aree destinate al completamento ed alla ricucitura del tessuto insediativo il Regolamento urbanistico privilegia un equilibrato mix di funzioni, orientato prevalentemente alla residenza. Vi sono pertanto ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
   - residenziale;

- commerciale, con esclusione delle attività commerciali al dettaglio diverse dagli esercizi di vicinato;
- produttiva, limitatamente alle attività artigianali compatibili con la residenza;
- turistico-ricettiva, con esclusione dei residence di cui all'art. 62 della L.R. 42/2000;
- direzionale,
- di servizio.

Eventuali strutture commerciali di media distribuzione sono ammissibili solo nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 18. Sono in ogni caso escluse le grandi strutture di vendita.

4. All'interno del perimetro del PMU, l'edificabilità complessiva deve rispettare i seguenti parametri generali:
   - indice di fabbricabilità territoriale IT mc/mq 0,50 (usi residenziali)
   - indice di fabbricabilità territoriale IT mc./mq. 0,50 (altri usi)
   - distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti ml 10,00
5. Ai fini della ripartizione della volumetria ammessa tra le diverse funzioni si applicano le seguenti disposizioni:
   a) nei perimetri in cui le aree edificabili siano costituite, oltre che da zone residenziali Bc, anche da zone terziarie D5, la volumetria ad uso terziario deve essere collocata in misura prevalente nella zona D5;
   b) l'eventuale previsione di volumetrie ad uso residenziale inferiori al massimo ammesso consente la realizzazione di maggiori volumetrie ad uso non residenziale fino a saturazione dell'indice IT previsto, anche utilizzando l'indice di fabbricabilità destinato agli usi residenziali; viceversa, la previsione di minori volumetrie ad uso non residenziale non consente alcuna ulteriore edificazione ad uso residenziale;
   c) ove la perimetrazione comprenda altre aree edificabili ad uso pubblico o di interesse pubblico (zone per l'istruzione, zone per attrezzature, ecc.), la relativa superficie non è computata per l'applicazione dell'indice IT e la volumetria ad esse pertinente non è considerata per la determinazione dei limiti volumetrici ad uso privato di cui alle lettere precedenti (fermo restando il limite volumetrico complessivo di 15.000 mc/ha stabilito dall'art. 26 delle N.T.A. del piano strutturale); dette aree contribuiscono comunque alla fattibilità della trasformazione e partecipano quindi alla distribuzione dei benefici e degli oneri che ne derivano in base ai criteri di perequazione di cui all'art. 39;
6. Fermo restando quanto disposto ai commi precedenti, le disposizioni relative alle singole zone comprese nel perimetro del PMU assumono valore indicativo o prescrittivo come di seguito precisato:
   a) il tracciato della viabilità di progetto ha valore prescrittivo, fermo restando che sono sempre ammesse, senza che ciò comporti variante al Regolamento urbanistico, le modeste rettifiche che si rendano necessarie in sede di progettazione definitiva ed esecutiva;

b) le superfici previste nelle tavole grafiche per le aree a standard di cui al D.M. 1444/1968 o per altri usi pubblici costituiscono un minimo e sono quindi suscettibili di solo aumento; é invece semplicemente indicativa la loro ubicazione e conformazione ed il PMU potrà prevederne la variazione in conformità alle disposizioni di cui all'art. 13, comma 5;
c) anche quando nelle tavole grafiche non sia indicata alcuna area ad uso pubblico è, in ogni caso, prescritta una dotazione complessiva di aree a standard non inferiore a quella stabilita dagli artt. 3 e 5 del D.M. 1444/1968, precisandosi inoltre che:
   - la dotazione di parcheggi pubblici non può essere inferiore ai minimi di cui all'art. 138 delle presenti norme;
   - la dotazione di di aree a verde pubblico non può essere inferiore ai minimi di cui all'art. 3 del D.M. 1444/1968;
d) la superficie coperta, il rapporto di permeabilità e l'altezza massima degli edifici ricadenti nelle zone Bc e D5 sono regolati dalle rispettive norme di zona.

7. Oltre a rispetto delle disposizioni di cui all'art. 13, il PMU dovrà in ogni caso garantire:
   a) la coerenza con il disegno unitario dell'edificazione circostante, esteso ad un raggio di 100 mt dal perimetro esterno dell'area di intervento, adottando il criterio di un'altezza del nuovo fabbricato non superiore all'altezza dell'edificio più alto, fermo restando in ogni caso l'altezza massima prescritta;
   b) il contributo, qualora dovuto, per realizzare le opere necessarie all'eventuale compensazione idraulica;
   c) lo sviluppo equilibrato della città, in riferimento alla crescita e trasformazione delle singole parti, nonché alla sua identità complessiva, nel rispetto degli impianti morfologici consolidati.
8. Le attività commerciali e produttive consentite non sono ammesse oltre il secondo livello fuori terra.

Art. 118 Zone residenziali di completamento del tessuto insediativo (zona Bc)

1. Sono le aree inedificate destinate all'edificazione ad uso prevalentemente residenziale all'interno dei perimetri di cui all'art. 117.
2. Ferme restando le disposizioni generali stabilite dal richiamato art. 117 per gli interventi di ricucitura del tessuto insediativo a destinazione prevalentemente residenziale, nelle zone BC ivi ricadenti gli edifici devono i rispettare i seguenti parametri integrativi:

- altezza massima H	ml 13,50
- rapporto di copertura RC	40%
- rapporto di permeabilità RP	25%

3. In dette aree il Regolamento urbanistico privilegia la funzione residenziale e le funzioni con essa compatibili. Vi sono pertanto ammesse le stesse destinazioni d'uso già prescritte per le zone B da consolidare di cui all'art. 116.

Art. 119 Zone residenziali di ristrutturazione urbanistica (zona Br)

1. Sono le aree già edificate nelle quali è prevista la sostituzione dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi che può comportare anche la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. In esse il Regolamento urbanistico si attua previa approvazione di piano di recupero.
2. In dette aree il Regolamento urbanistico privilegia la funzione residenziale e le funzioni con essa compatibili. Vi sono pertanto ammesse le stesse destinazioni d'uso già prescritte per le zone B da consolidare di cui all'art. 116.
3. Nelle zone Br sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica nei limiti dei seguenti parametri:
   - indice di fabbricabilità fondiaria IF mc/mq 1,00 (usi residenziali)
   - indice di fabbricabilità fondiaria IF mc./mq. 0,25 (altri usi)
   - altezza massima H mt 13,50
   - rapporto di copertura RC 40%
   - rapporto di permeabilità RP 25%
4. Il volume ricostruito non può eccedere quello derivante dalla applicazione dell'indice IF, eventuali eccedenze non sono riutilizzabili e devono essere demolite senza alcuna forma di recupero.

Art. 120 Zone residenziali del Peep vigente e per la residenza sociale (zona Bp)

1. Il Regolamento urbanistico recepisce e conferma le previsioni del Peep e pertanto l'attività edilizia in detti ambiti rimane regolata dalla disciplina contenuta nei relativi atti di pianificazione attuativa.
2. Ove non diversamente disposto da tale disciplina, sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. Le addizioni funzionali, le pertinenze e le altre forme di ampliamento riconducibili alla ristrutturazione edilizia sono ammesse solo quando interessino interi edifici. Quando non riguardi l'edificio nella sua interezza, l'intervento, a prescindere dalla sua qualificazione, non potrà comportare variazioni della sagoma e dell'aspetto esteriore delle costruzioni.
3. Gli interventi che comportano modifica della sagoma, quale che sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:
   - devono essere rispettate le disposizioni dell'originario piano attuativo in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, rapporti di copertura, distanza da confini ed edifici, tipologie edilizie;

- dev'essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio ed il suo corretto rapporto con le altre costruzioni realizzate in forza dello stesso piano attuativo.

4. Nelle zone Bp non ancora attuate si applicano le disposizioni di cui all'art. 117, comma 5, ed i seguenti parametri generali:
   - indice di fabbricabilità territoriale IT mc./mq. 0,60 (usi residenziali)
   - indice di fabbricabilità territoriale IT mc./mq. 0,50 (altri usi)
   - distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti ml. 10,00

   La convenzione stabilisce le modalità con cui l'intervento deve offrire risposta alle esigenze di residenza sociale, come definita all'art. 49 bis, in misura comunque non inferiore al 25% della superficie utile lorda ammissibile.

Art. 121 Aree produttive da consolidare (zona D1)

1. Sono le zone industriali ed artigianali, già urbanizzate e parzialmente edificate, nelle quali è ammessa l'edificazione di completamento.
2. Vi sono ammessi interventi di nuova edificazione o di ampliamento delle costruzioni esistenti nei limiti dei seguenti parametri:
   - indice di fabbricabilità fondiaria IF mc/mq 3,00
   - rapporto di copertura RC 50%
   - altezza massima H mt 12,00
   - rapporto di permeabilità RP 25%
3. Nelle aree produttive da consolidare sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
   - produttiva;
   - di servizio;
   - commerciale, con esclusione delle attività commerciali al dettaglio diverse dagli esercizi di vicinato;
   - commerciale all'ingrosso e depositi.
4. Negli edifici produttivi di consistenza superiore a mq 1000 di superficie utile lorda è ammessa la realizzazione di un alloggio per i titolari, gestori o custodi dell'attività. L'alloggio ammesso non può avere superficie utile netta superiore a mq 120.
5. Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatte salve le seguenti limitazioni :
   a) agli edifici classificati "R" si applicano le disposizioni di cui all'art. 109;
   b) negli edifici realizzati in attuazione dei piani attuativi, le eventuali addizioni funzionali, nei limiti dell'indice IF ammesso, devono confermarsi alle caratteristiche architettoniche preesistenti e non comportare la realizzazione di nuovi edifici.
6. Negli interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, il volume ricostruito non può eccedere quello derivante dalla applicazione dei parametri di cui al comma 2. Eventuali eccedenze volumetriche dell'edificio esistente non sono riutilizzabili e devono essere demolite senza alcuna forma di recupero.

Art. 122 Aree produttive da consolidare all'interno delle volumetrie e superfici coperte esistenti (D1a)

1. Sono specifiche aree produttive (area a nord di San Donnino) per la quali è stata impartita specifica prescrizione in sede di conferenza di servizi per l'approvazione del piano strutturale.
2. Vi sono consentite le destinazioni d'uso prescritte per le aree produttive da consolidare di cui all'art. 121.
3. In dette aree non sono consentite nuove edificazioni. Vi sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti della superficie coperta e del volume esistenti.
4. Gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica devono essere finalizzati ad un miglioramento ambientale complessivo dell'area.

Art. 123 Aree per industrie a rischio di incidente rilevante (D3)

1. Sono particolari aree produttive riservate al deposito di carburanti e combustibili, sia liquidi sia gassosi. I depositi possono essere anche pensili, con locali di alloggiamento, strutture tecniche e tecnologiche e uffici.
2. In dette aree il Regolamento urbanistico si attua per intervento diretto nel rispetto dei seguenti parametri:
   - rapporto di copertura RC 40%
   - altezza massima H mt 12,00 (escluso impianti tecnici speciali)
   - rapporto di permeabilità RP 25%
4. Oltre alle attività di deposito e magazzinaggio, vi sono ammesse le attività commerciali all'ingrosso e le attività commerciali al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato.
5. In tutti i tipi di intervento deve sempre essere assicurato il rispetto delle disposizioni in materia di sicurezza e delle altre norme applicabili alle specifiche attività.

Art. 124 Depositi di materiali a cielo aperto (D4)

1. Sono le aree deputate ad accogliere speciali attività produttive che necessitano di una esigua quantità di volumi chiusi e consistenti quantità di piazzali attrezzati.
2. Vi sono ammesse le attività di deposito, magazzinaggio e commercio all'ingrosso di materiali collegati all'attività edilizia, attività di lavorazione di minerali non metalliferi, rimessaggio dei mezzi e dei materiali, preparazione di conglomerati cementizi e bituminosi, e simili.
3. Sono inoltre ammesse attività di commercio all'ingrosso dei materiali per l'edilizia, esclusi materiali di finitura ed impianti.
4. Per ciascuna aree di superficie non inferiore a mq 1000 è ammessa la realizzazione di:

a) un manufatto per uffici e custodia, con annesso servizio igienico dotato di doccia, delle dimensioni non eccedenti mq 25 di superficie utile lorda e con altezza massima non superiore a ml 3,50;
b) un manufatto per magazzino con superficie coperta non superiore al 10% dell'area ed altezza massima non superiore a ml 8,00;
c) tettoie aperte su tre lati, con superficie coperta non superiore al 15% dell'area e ed altezza massima non superiore a ml 6,00.

5. Non possono essere realizzati locali interrati e seminterrati.
6. Le costruzioni ammesse dovranno essere mantenute ad una distanza dai confini di almeno ml 5,00. Tutti i manufatti dovranno avere il carattere di amovibilità e pertanto dovranno essere appoggiati su idonea platea di fondazione e ad essa ancorati tramite semplice bullonatura.
7. Nelle aree scoperte dovranno essere collocate delle idonee fosse di raccolta, decantazione e depurazione delle acque pluviali, che non dovranno avere alcun collegamento con la rete fognaria.
8. Almeno il 25% dell'area dovrà essere mantenuta permeabile. Nell'area permeabile dovranno essere messe a dimora alberature di alto fusto nella misura di almeno tre ogni mq 100, oltre che cespugli e siepi per favorire l'abbattimento di eventuali polveri e rumori.
9. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla redazione di un progetto unitario esteso all'intera area, con la definizione dei tipi edilizi, coloriture, materiali, recinzioni.
10. Qualora, ai fini dell'ordinata attuazione delle previsioni del Regolamento urbanistico o del rispetto di norme sovraordinate, sia necessaria l'attuazione congiunta e coordinata di più aree D4 di diversa proprietà o estensione, gli interventi di cui ai commi precedenti sono ammissibile previa approvazione di un piano attuativo, di iniziativa pubblica o privata, esteso all'intera perimetrazione della zona D4 o, comunque, a porzione della medesima di estensione sufficiente a conseguire tali fini. In tale eventualità i parametri edificatori stabiliti ai commi precedenti possono essere incrementati fino al 10%.

Art. 125 Alberi monumentali da tutelare (elenco)

1. Sono gli alberi di cui alla legge regionale n. 60 del 13.08.1998. Nell'ambito delle ricerche conoscitive del piano strutturale essi sono stati verificati, schedati ed ampliati di quantità, rispetto al decreto dirigenziale 22 marzo 2002 n° 1983 della Regione Toscana.
2. Essi sono puntualmente definiti nelle tavole grafiche del Regolamento urbanistico in quanto sono espressamente sottoposti a tutela. Non possono essere tagliati ed eventuali potature dovranno essere preventivamente trattate in una relazione tecnica da parte di tecnico abilitato per farne oggetto di istanza asseverativa agli uffici comunali. Eventuali aggiornamenti dei casi già censiti potranno essere definiti con semplice

delibera di Consiglio comunale, senza che ciò comporti variante al Regolamento urbanistico.

Art. 126 Elementi documentali di storia del territorio

1. Sono elementi significativi della storia del territorio e delle comunità locali quali tabernacoli, edicole, crocifissi, tratti di strade vicinali e poderali coincidenti con la centuriazione romana, fossi campestri, siepi ed altre essenze arboree pregiate.
2. Essi sono indicati nella cartografia 1:2.000 del Regolamento urbanistico con apposita simbologia.
3. Qualunque tipo di intervento edilizio che comunque interessi detti elementi deve obbligatoriamente prevederne il restauro, il consolidamento e la conservazione.
4. Il progetto delle opere da eseguire su tali elementi documentali dev'essere corredato dall'analisi storico critica di cui all'art. 50 ed è soggetto al deposito di SCIA ai sensi dell'art. 79 della L.R. 1/2005.

Art. 127 Sito archeologico

1. Nella cartografia 1:2.000 del Regolamento urbanistico, con apposito simbolo sono indicate le aree interessate dalla presenza di reperti archeologici. Le aree non sono esattamente perimetrate in quanto tale definizione spetta alla Soprintendenza Archeologica. Ogni trasformazione del territorio è condizionata alla tutela di eventuali rinvenimenti e scoperte.
2. Gli organi competenti possono accedere in qualunque momento, previo preavviso alla proprietà, nelle aree. Successivamente, per la conservazione di eventuali reperti, l'Amministrazione comunale può attivare le procedure di cui al Dlgs 42/2004.
3. Nelle aree archeologiche ad alta intensità di ritrovamenti non è ammessa la nuova edificazione, ad eccezione dei manufatti edilizi funzionali alla piena valorizzazione dei ritrovamenti.

Titolo VI - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI

Capo I – Interventi di addizione degli assetti insediativi

Art. 128 Addizioni del tessuto insediativo ad uso prevalentemente residenziale

1. Nelle tavole grafiche del Regolamento urbanistico sono perimetrati, all'interno del sottosistema funzionale degli ambiti strategici del piano strutturale, gli interventi di addizione del tessuto insediativo di carattere prevalentemente residenziale.
2. La perimetrazione comprende una pluralità di zone, sia a destinazione privata sia pubblica. Di norma, ma non necessariamente, vi sono comprese zone residenziali di nuova definizione (zone C), zone a prevalente destinazione commerciale e direzionale (zone D5), zone per parcheggi pubblici e per verde pubblico, nonché la viabilità di progetto.
3. Nelle aree destinate alle addizioni del tessuto insediativo ad uso prevalentemente residenziale il Regolamento urbanistico privilegia un equilibrato mix di funzioni, orientato prevalentemente alla residenza ma escludendo qualsiasi possibilità di edificazione monofunzionale. Vi sono pertanto ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
   - residenziale;
   - commerciale, con esclusione delle attività commerciali al dettaglio diverse dagli esercizi di vicinato;
   - produttiva, limitatamente alle attività artigianali compatibili con la residenza;
   - turistico-ricettiva, con esclusione dei residence di cui all'art. 62 della L.R. 42/2000;
   - direzionale,
   - di servizio.

   Eventuali strutture commerciali di media distribuzione sono ammissibili solo nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 18. Sono in ogni caso escluse le grandi strutture di vendita.
4. All'interno del perimetro del PMU, l'edificabilità complessiva deve rispettare i seguenti parametri generali:
   - indice di fabbricabilità territoriale IT mc/mq 0,42 (usi residenziali)
   - indice di fabbricabilità territoriale IT mc./mq. 0,57 (altri usi)
   - distanza minima tra i fabbricati:
     - ml 15,00 quando almeno una parete sia finestrata e (fermo restando che è comunque prescritta una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto;)
     - ml 6,00 tra pareti non finestrate.

   La distanza minima dalle strade è stabilita in ml 7,50, fatti salvi i casi in cui il Regolamento urbanistico ne indichi una diversa al fine di conseguire specifiche soluzioni di allineamento o particolari scenari urbani.

5. Ai fini della ripartizione della volumetria ammessa tra le diverse funzioni, ove la perimetrazione comprenda altre aree edificabili ad uso pubblico o di interesse pubblico (zone per l'istruzione, zone per attrezzature, ecc.), la relativa superficie non è computata per l'applicazione dell'indice IT e la volumetria ad esse pertinente non è considerata per la determinazione dei limiti volumetrici ad uso privato di cui alle lettere precedenti (fermo restando il limite volumetrico complessivo di 15.000 mc/ha stabilito dall'art. 26 delle N.T.A. del piano strutturale); dette aree contribuiscono comunque alla fattibilità della trasformazione e partecipano quindi alla distribuzione dei benefici e degli oneri che ne derivano in base ai criteri di perequazione di cui all'art. 39;
6. Ogni qualvolta l'intervento preveda volumetrie ad uso residenziale una quota delle medesime dev'essere riservata, in ogni caso, alla residenza sociale come definita all'art. 49 bis. La superficie utile della residenza sociale deve risultare non inferiore al 10% della superficie utile complessivamente prevista ad uso residenziale, facendo riferimento all'art. 49 bis comma 1, da definire in convenzione.
7. L'eventuale previsione di volumetrie ad uso residenziale privato inferiori al massimo ammesso consente la realizzazione di maggiori volumetrie ad uso non residenziale fino a saturazione dell'indice IT previsto. Viceversa, la previsione di minori volumetrie ad uso non residenziale non consente alcuna maggiore edificazione ad uso residenziale privato.
8. Fermo restando quanto disposto ai commi precedenti, le disposizioni relative alle singole zone comprese nel perimetro del PMU assumono valore indicativo o prescrittivo come di seguito precisato:
   a) il tracciato della viabilità di progetto ha valore prescrittivo per quanto attiene alla viabilità di scorrimento e di adduzione, mentre ha valore indicativo per quanto riguarda la viabilità di distribuzione locale, fermo restando che sono sempre ammesse, senza che ciò comporti variante al Regolamento urbanistico, le modeste rettifiche che si rendano necessarie in sede di progettazione definitiva ed esecutiva;
   b) le superfici previste dalle presenti norme per le aree a standard di cui al D.M. 1444/1968 o per altri usi pubblici costituiscono un minimo e sono quindi suscettibili di solo aumento; é semplicemente indicativa la loro ubicazione e conformazione ed il PMU potrà prevederne la variazione in conformità alle disposizioni di cui all'art. 13, comma 3;
   c) anche quando nelle tavole grafiche non sia indicata alcuna area ad uso pubblico è, in ogni caso, prescritta una dotazione complessiva di aree a standard non inferiore a quella stabilita dagli artt. 3 e 5 del D.M. 1444/1968, precisandosi inoltre che:
      - la dotazione di parcheggi pubblici non può essere inferiore ai minimi di cui all'art. 138 delle presenti norme;
      - la dotazione di aree a verde pubblico non può essere inferiore ai minimi di cui all'art. 3 del D.M. 1444/1968;

d) la superficie coperta, il rapporto di permeabilità e l'altezza massima degli edifici ricadenti nelle zone C e D5 sono regolati dalle rispettive norme di zona.

9. Le attività commerciali e produttive consentite non sono ammesse oltre il secondo livello fuori terra.

Art. 129 Addizioni del tessuto insediativo ad uso prevalentemente produttivo

1. Nelle tavole grafiche del Regolamento urbanistico sono perimetrati, all'interno del sottosistema funzionale degli insediamenti produttivi del piano strutturale, gli interventi di addizione del tessuto insediativo a carattere prevalentemente produttivo.
2. La perimetrazione comprende una pluralità di zone, sia a destinazione privata sia pubblica. Di norma vi sono comprese zone produttive di nuova definizione (zone D2), zone per parcheggi pubblici e per verde pubblico, nonché la viabilità di progetto. In alcuni casi vi sono altresì comprese zone a prevalente destinazione commerciale e direzionale (zone D5).
3. All'interno di detti perimetri il Regolamento urbanistico si attua mediante PMU esteso all'intero perimetro, nel rispetto dei parametri previsti per le singole zone urbanistiche nonché delle seguenti prescrizioni generali:
   a) la distanza minima tra fabbricati è fissata in ml 15,00 quando almeno una parete sia finestrata e fermo restando che è comunque prescritta una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto; tra pareti non finestrate è inoltre prescritta la distanza minima di ml 6,00;
   b) la distanza minima dalle strade è stabilita in ml 7,50, fatti salvi i casi in cui il Regolamento urbanistico ne indichi una diversa al fine di conseguire specifiche soluzioni di allineamento o particolari scenari urbani;
   c) il tracciato della viabilità di progetto ha valore prescrittivo ma sono sempre ammesse, senza che ciò comporti variante al Regolamento urbanistico, le modeste rettifiche che si rendano necessarie in sede di progettazione definitiva ed esecutiva;
   d) le superfici previste dalle presenti norme per le aree a standard di cui al D.M. 1444/1968 o per altri usi pubblici costituiscono un minimo e sono quindi suscettibili di solo aumento; è semplicemente indicativa la loro ubicazione e conformazione ed il PMU potrà prevederne la variazione in conformità alle disposizioni di cui all'art. 13, comma 3;
   e) anche quando nelle tavole grafiche non sia indicata alcuna area ad uso pubblico è, in ogni caso, prescritto il rispetto delle dotazioni minime di cui al D.M. 1444/1968;
   f) la superficie coperta, il rapporto di permeabilità e l'altezza massima degli edifici ricadenti nelle zone D2 e D5 sono regolati dalle rispettive norme di zona.

Art. 130 Altre addizioni al tessuto insediativo

1. Sono le parti del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti diversi da quelli di cui agli artt. 128 e 129.
2. In dette zone il Regolamento urbanistico si attua mediante PMU esteso all'intero perimetro graficizzata sulle tavole 1:2000. A tal fine si applicano le disposizioni generali di cui all'art. 13.

Capo II – Aree di nuova definizione

Art. 131 Aree residenziali di nuova definizione (zona C)

1. Sono le parti del territorio comunale destinate a nuove aree prevalentemente residenziali all'interno del sottosistema funzionale degli ambiti strategici previsto dal piano strutturale.
2. Ferme restando le disposizioni generali stabilite dall'art. 128 per le addizioni del tessuto insediativo a destinazione prevalentemente residenziale, nelle zone C ivi ricadenti gli edifici devono essere rispettati i seguenti parametri integrativi:
   - altezza massima H ml 13,50
   - rapporto di copertura RC 40%
3. La volumetria ad uso residenziale ammessa nell'intero PMU dev'essere prevista in misura prevalente (oltre la metà) nella zona C, fermo restando che non può essere la sola funzione, tra quelle ammesse, ivi collocata.

Art. 132 Aree produttive di nuova definizione (zona D2)

1. Sono le parti del territorio comunale destinate a nuove aree prevalentemente produttive all'interno del sottosistema funzionale delle aree produttive previsto dal piano strutturale.
2. Ferme restando le disposizioni generali stabilite dall'art. 129 per le addizioni del tessuto insediativo a destinazione prevalentemente produttiva, nelle zone D2 ivi ricadenti gli edifici devono rispettare i seguenti parametri integrativi:
   - indice di fabbricabilità fondiaria IF mc/mq 3,00
   - altezza massima H ml 12,00
   - rapporto di copertura RC 50%
3. In dette aree sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
   - produttiva;
   - di servizio;
   - commerciale, con esclusione delle attività commerciali al dettaglio diverse dagli esercizi di vicinato;
   - commerciale all'ingrosso e depositi.

4. La ripartizione del volume edificabile tra le varie destinazioni d'uso ammesse è stabilita dal PMU, ammettendosi anche attuazioni monofunzionali ad esclusivo uso produttivo. La destinazione produttiva propriamente detta non potrà, di norma, risultare inferiore al 50% della consistenza massima ammessa.
5. Qualora particolari attività rientranti tra le destinazioni ammesse richiedano, in virtù della loro specificità funzionale, concentrazioni edificatorie oltre il rapporto di copertura previsto al comma 3, il Comune può consentire un rapporto di copertura maggiore, comunque non superiore al valore massimo ammesso dal piano strutturale (60%), a condizione che adeguati approfondimenti progettuali garantiscano la qualità urbanistica delle trasformazioni e compensino il peso di locali concentrazioni volumetriche con un assetto complessivo dell'urbanizzazione improntato comunque ad elevati livelli qualitativi. In ogni caso al maggior rapporto di copertura fondiario deve far riscontro un rapporto di copertura territoriale non superiore al 25% e l'equilibrato assetto d'insieme dev'essere garantito dalla preliminare approvazione di un piano attuativo esteso all'intera consistenza del comparto.

Art. 133 Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione (D5)

1. Sono le parti del territorio comunale destinate a nuove aree prevalentemente terziarie. Esse possono essere ubicate in più sottosistemi funzionali del piano strutturale e cioè sia nel sottosistema funzionale degli ambiti strategici, sia nel sottosistema funzionale delle aree produttive, che nel sottosistema funzionale delle aree edificate e trasformabili.

<u>Zone D5 ricadenti nel sottosistema funzionale delle aree edificate e trasformabili</u>

2. Nell'ambito del sottosistema funzionale delle aree edificate e trasformabili le zone D5 possono essere comprese in perimetri soggetti a PMU oppure essere attuabili per semplice intervento diretto.
3. In detto sottosistema, ove non sia prescritta alcuna forma di piano attuativo, è ammesso l'intervento diretto e l'edificazione deve rispettare i seguenti parametri:
   - indice di fabbricabilità fondiaria IF mc/mq 3,00
   - altezza massima H ml 21,50
   - rapporto di copertura RC 40%
   - rapporto di permeabilità RP 25%
4. Le nuove costruzioni realizzate per intervento diretto nelle zone D5 sono tenute al rispetto delle disposizioni di cui all'art. 48 senza che ciò comporti l'applicazione degli incentivi ivi previsti.
5. Qualora la zona D5 sia invece compresa, assieme ad altre zone, nel perimetro di un PMU ricadente nel sottosistema funzionale delle aree edificate e trasformabili, si applicano, anche per quanto attiene la volumetria realizzabile, le disposizioni generali di cui all'art. 117. In tali ambiti l'edificazione nelle zone D5 deve comunque rispettare i limiti di altezza massima, rapporto di copertura e rapporto di permeabilità di

cui al comma 3. La ripartizione del volume edificabile tra le varie destinazioni d'uso ammesse è stabilita dal PMU, ammettendosi anche attuazioni monofunzionali.

Zone D5 ricadenti nel sottosistema funzionale degli ambiti strategici

6. Per le zone D5 ricadenti nel sottosistema funzionale degli ambiti strategici si applicano, anche per quanto attiene la volumetria realizzabile, le disposizioni generali di cui all'art. 128. In tali ambiti l'edificazione nelle zone D5 deve comunque rispettare i limiti di altezza massima, rapporto di copertura e rapporto di permeabilità di cui al comma 3.
7. La ripartizione del volume edificabile tra le varie destinazioni d'uso ammesse è stabilita dal PMU, fermo restando che, di norma, non sono ammesse attuazioni monofunzionali.

Zone D5 ricadenti nel sottosistema funzionale delle aree produttive

8. Per le zone D5 ricadenti nel sottosistema funzionale delle aree produttive si applicano, anche per quanto attiene la volumetria realizzabile, le disposizioni generali di cui all'art. 129. In tali ambiti, l'edificazione nelle zone D5 deve comunque rispettare i limiti di altezza massima, rapporto di copertura e rapporto di permeabilità di cui al comma 3.
9. La ripartizione del volume edificabile tra le varie destinazioni d'uso ammesse è stabilita dal PMU, ammettendosi anche attuazioni monofunzionali.

Disposizioni comuni alle zone D5 ricadenti in qualsiasi sottosistema funzionale

10. Nelle zone D5, ovunque ricadenti, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
    - commerciale, con esclusione delle attività commerciali al dettaglio diverse dagli esercizi di vicinato;
    - produttiva, limitatamente alle attività artigianali compatibili con la residenza;
    - turistico-ricettiva, con esclusione dei residence di cui all'art. 62 della L.R. 42/2000;
    - direzionale,
    - di servizio.
11. Eventuali strutture commerciali di media distribuzione sono ammissibili solo nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 18. Sono in ogni caso escluse le grandi strutture di vendita.
12. Qualora particolari attività rientranti tra le destinazioni ammesse richiedano, in virtù della loro specificità funzionale, concentrazioni edificatorie oltre il rapporto di copertura previsto al comma 3, il Comune può consentire un rapporto di copertura maggiore, comunque non superiore al valore massimo ammesso dal piano strutturale (60%), a condizione che adeguati approfondimenti progettuali garantiscano la qualità urbanistica delle trasformazioni e compensino il peso di locali concentrazioni volumetriche con un assetto complessivo dell'urbanizzazione improntato comunque ad elevati livelli qualitativi. In ogni caso al maggior rapporto di copertura fondiario deve far riscontro un rapporto di copertura territoriale non superiore al 25% e

l'equilibrato assetto d'insieme dev'essere garantito dalla preliminare approvazione di un piano attuativo esteso all'intera consistenza del comparto.

Art. 133 bis Aree di nuova definizione soggette a piano complesso d'intervento

1. Sono parti del territorio comunale nelle quali il Regolamento urbanistico, in conformità al piano strutturale, prevede trasformazioni particolarmente significative e che richiedono l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati. Dette aree sono individuate con apposito perimetro sulle tavole del Regolamento urbanistico e sono soggette alla formazione dei piani complessi di intervento di cui all'art. 15.
2. Il Regolamento urbanistico individua due aree di tale tipo e cioè:
   a) l'area costituita dal PMU 5.1 e dalle aree ad essa contermini sia a nord sia ad ovest, sino all'angolo tra Piazza Dante e Via Bencivenni Rucellai, più oltre indicata semplicemente come area PC1;
   b) l'area costituita dai PMU 4.15A e 4.15B in località Le Piaggiole, più oltre indicata semplicemente come area PC2;
   c) l'area costituita dal PMU 4.7 in località Capalle, più oltre indicata semplicemente come area PC3;

   Resta ferma la facoltà del Comune di individuare altre aree nelle quali il piano strutturale possa trovare attuazione mediante piano complesso di intervento ai sensi dell'art. 57 della L.R. 1/2005.
3. Nelle tre aree di cui al comma 2 il piano strutturale ed il Regolamento urbanistico prevedono trasformazioni importanti sia per quanto attiene le dimensioni degli interventi ivi ammessi, sia per la necessità di una esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati, che per i rilevanti benefici pubblici che si attendono da tali trasformazioni del territorio. I relativi piani complessi di intervento si atterranno alle disposizioni di cui ai commi seguenti.

4. <u>Area sottoposta a piano complesso di intervento PC1.</u>

   4.1 L'area PC1 si caratterizza per la posizione centrale nel tessuto insediativo, immediatamente a ridosso del centro storico, e per la presenza di importanti edifici e spazi pubblici. Ad essa è affidata la missione di consolidare e rafforzare il principale polo di funzioni pubbliche della città, mediante insediamento di ulteriori attrezzature amministrative, pubbliche o di interesse pubblico, strettamente correlate sia con gli edifici di proprietà comunale presenti nell'area sia con le ampie aree a verde pubblico esistenti. In tale contesto sia l'edificazione ad uso pubblico sia quella ad uso privato, già prevista dal piano strutturale e dal Regolamento urbanistico, dovrà essere orientata a costruire elementi di ricucitura urbana con i tessuti contigui, a sottolineare la natura di centralità pubblica dell'area ed a portare a compimento l'immagine della città con architetture di elevata qualità, oltre che a sostenere, anche economicamente, la complessa operazione di riqualificazione urbana.

4.2 Il piano complesso di intervento definirà l'assetto urbanistico dell'area PC1 nel rispetto di tali indicazioni e determinerà la concreta edificabilità, sia pubblica sia privata, nei seguenti limiti:
- massima volumetria edificabile ad uso privato: mc 20.000;
- massima volumetria edificabile ad uso pubblico o di interesse pubblico: mc 20.000.

4.3 Per quanto non previsto nel presente articolo, nelle singole zone comprese nel perimetro dell'area PC1 il piano complesso d'intervento si atterrà alle disposizioni delle presenti norme per la zona urbanistica ricorrente.

4.4 Fino all'approvazione del piano complesso di intervento sulle aree ed immobili di proprietà privata non sono ammessi interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia,

5. Area sottoposta a piano complesso di intervento PC2.

5.1 L'area PC2 si caratterizza per l'elevato grado di compromissione ambientale conseguente l'utilizzo come discarica protratto per decenni e che l'ha portata ad essere inserita nell'elenco regionale dei siti da bonificare (sito FI 163). Ad essa è affidata la missione di conseguire quel miglioramento significativo delle condizioni ambientali generali e della qualità delle risorse territoriali che il piano strutturale prefigura attraverso il suo recupero.

5.2 Il piano complesso di intervento definirà l'assetto urbanistico dell'area PC2 in coerenza con le indicazioni di cui all'art. 27 delle N.T.A. del piano strutturale nonché con quelle delle presenti norme. In particolare:
- dovranno essere eseguite le indagini e le verifiche necessarie ad accertare il livello di compromissione dell'area, anche oltre i limiti delle perimetrazioni risultanti dal piano regionale dei siti da bonificare;
- la complessiva riorganizzazione edilizia ed urbanistica dell'area dovrà risultare, da un lato, coerente con la vocazione produttiva dell'area recuperata e, dall'altro, compatibile con le caratteristiche naturalistiche ed ambientali del luogo ed in particolare con il carattere agricolo delle aree contermini;
- a tal fine l'intervento edilizio dovrà concentrarsi nelle aree già compromesse e le aree che risulteranno non interessate da fenomeni di inquinamento o compromissione dovranno mantenere caratteri di naturalità e di raccordo tra il nuovo insediamento ed il territorio aperto;
- ove ciò non risulti possibile per documentate necessità di carattere tecnico ambientale connesse con l'opera di bonifica, sarà possibile procedere alla rinaturalizzazione delle aree bonificate, mediante adeguate opere di recupero ambientale, ed occupare una analoga quantità di area non compromessa; in ogni caso l'organizzazione dell'intervento dovrà essere tale che ad opere ultimate l'estensione delle aree con caratteri di naturalità (naturali o rinaturalizzate) non risulti inferiore a quella delle aree attualmente non interessate da fenomeni di inquinamento o compromissione;
- dovranno essere ricostruiti i valori ambientali e paesistici, nonché la continuità biologica dell'habitat, lungo il canale Vingone-Lupo;

- ove risulti incompatibile con le disposizioni di cui sopra, o con le norme a tutela della salute delle persone, è ammessa la delocalizzazione, parziale o totale, delle aree a standard necessarie o, in subordine, la loro monetizzazione;
- le strutture edilizie nelle aree per depositi di materiali a cielo aperto dovranno essere limitate alle necessità funzionali ed avere caratteristiche di amovibilità.

5.3 La concreta edificabilità delle diverse zone sarà determinata dal piano complesso d'intervento nel rispetto degli indirizzi di cui ai commi precedenti, fermi restando i valori massimi previsti dal Regolamento urbanistico per le singole zone urbanistiche ivi comprese.

5.4 Per quanto non previsto nel presente articolo, nelle singole zone comprese nel perimetro dell'area PC2 il piano complesso d'intervento si atterrà alle disposizioni delle presenti norme per la zona urbanistica ricorrente.

5.5 Fino all'approvazione del piano complesso di intervento sulle aree ed immobili di proprietà privata non sono ammessi interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia.

6. Area sottoposta a piano complesso di intervento PC3.

6.1 L'area PC3 si caratterizza per la posizione a ridosso dell'abitato di Capalle e per la presenza di significative attrezzature sportive. Ad essa è affidata la missione di definire un polo di funzioni pubbliche di interesse locale, sviluppando e potenziando le attrezzature sportive esistenti e realizzando nuove attrezzature pubbliche per l'istruzione primaria e per l'infanzia. In tale contesto sia l'edificazione ad uso pubblico sia quella ad uso privato, già previste dal piano strutturale e dal Regolamento urbanistico, dovranno essere orientate a costruire elementi di ricucitura insediativa con i tessuti contigui, a sottolineare la natura di centralità pubblica dell'area ed a portare a compimento l'immagine della città con architetture di elevata qualità, oltre che a sostenere, anche economicamente, la complessa operazione di riqualificazione insediativa.

6.2 Il piano complesso di intervento definirà l'assetto urbanistico dell'area PC3 nel rispetto di tali indicazioni e determinerà la concreta edificabilità, sia pubblica sia privata, entro un massimo di mc 70.000 complessivi, fermi restando i seguenti limiti:

- volumetria privata ad uso residenziale: non oltre mc 35.000;
- volumetria privata ad altri usi: non oltre mc 20.000;
- volumetria per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico: fino alla concorrenza della volumetria massima ammessa nell'area PC3.

6.3 Per quanto non previsto nel presente articolo, nelle singole zone comprese nel perimetro dell'area PC3 il piano complesso d'intervento si atterrà alle disposizioni delle presenti norme per la zona urbanistica ricorrente.

6.4 Fino all'approvazione del piano complesso di intervento sulle aree ed immobili di proprietà privata non sono ammessi interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia.

Capo III – Standard urbanistici ed infrastrutture

Art. 134 Aree per standard e per attrezzature di interesse generale

1. Sono le aree e/o gli edifici riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (attrezzature e servizi di interesse urbano) oppure destinati ad attrezzature e servizi pubblici di interesse generale (attrezzature e servizi di interesse territoriale), sia esistenti sia di progetto.
2. Dette zone sono individuate nelle planimetrie del Regolamento urbanistico con apposita grafia o perimetrazione e si distinguono in:
   a) Attrezzature e servizi di interesse urbano a servizio delle zone prevalentemente residenziali, che costituiscono la dotazione minima inderogabile di cui all'art. 3 del D.M. 1444/1968, fissata complessivamente dal presente Regolamento Urbanistico nella misura di 25 mq ogni 100 mc di costruzioni residenziali, e sono costituite da:
      - aree per istruzione prescolastica e dell'obbligo;
      - aree a verde pubblico e per impianti sportivi;
      - aree per servizi di interesse collettivo;
      - aree per parcheggi pubblici.
   b) Attrezzature e servizi di interesse territoriale, che costituiscono, nel loro complesso, la zona omogenea "F" di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68, la cui misura minima è disposta all'art. 4, comma 5 del già citato D.M. 1444/68, al quale si rimanda.
   c) Attrezzature e servizi di interesse urbano a servizio delle zone produttive (industriali e assimilabili, commerciali e direzionali), da realizzarsi nella misura minima disposta dall'art. 5 del D.M. 1444/1968, al quale si rimanda.
3. In tali aree, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici, l'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali e di compatibilità urbanistica con il contesto, ferme restando le eventuali ulteriori limitazioni prescritte dalle presenti norme per le singole zone od attrezzature.
4. Le norme relative alle singole aree stabiliscono quando dette aree sono preordinate all'esproprio, da parte del Comune o degli Enti preposti alla realizzazione dell'attrezzatura ricorrente.
5. L'individuazione nelle planimetrie del Regolamento urbanistico delle zone di cui al precedente comma 2, deve ritenersi prescrittiva per quanto riguarda le attrezzature e servizi da realizzarsi attraverso intervento edilizio diretto; in caso di attuazione per mezzo di Piano Attuativo o piano di massima unitario (PMU) l'effettiva individuazione di tali aree è da effettuarsi nel rispetto delle disposizioni di cui al precedente Art.11, comma 4, lettera c) e lettera e) e delle specifiche norme di zona delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, esclusi i piani di recupero.

Art. 135 Aree per l'istruzione

1. Sono le aree destinate alle attrezzature per l'istruzione di cui all'art. 3, comma 2, lettera "a" del D.M. 1444/1968 (corrispondenti alle attuali scuola dell'infanzia, scuola primaria, scuola secondaria di primo grado), alle attrezzature per l'istruzione di cui all'art. 4, comma 5, del D.M. 1444/1968 (corrispondente alla attuale scuola secondaria di secondo grado).
2. Le aree di cui al comma precedente sono soggette ad esproprio da parte degli Enti preposti alla realizzazione dell'attrezzatura per l'istruzione ricorrente. E' fatta eccezione per attrezzature per l'istruzione di proprietà privata esistenti, le quali non sono soggette ad esproprio.
3. Nella redazione dei progetti edilizi dovranno essere rispettate le norme ed i contenuti delle leggi specifiche.
4. Fermo restando quanto disposto dall'art. 134, comma 3, per le attrezzature realizzate dal Comune o dall'Ente competente, quelle realizzate da privati sono tenute al rispetto dei seguenti indici urbanistici:

   If = 3,00 mc/mq; Rc = 50%; H max = 15 ml
5. Gli edifici esistenti su dette aree, fino a quando non siano adibite alla destinazione d'uso prevista, possono essere interessati unicamente da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
6. Nel definire la destinazione d'uso specifica dell'area, si terranno in considerazione gli elementi conoscitivi contenuti nel piano strutturale in riferimento ai tempi di vita.

Art. 136 Le aree di verde pubblico attrezzato e impianti sportivi all'aperto

1. Sono le aree di cui all'art. 3, comma 2, lettera "c" del D.M. 1444/1968 e comprendono le aree destinate a parchi, giardini pubblici e gioco, impianti sportivi e funzioni assimilabili.
2. Nei parchi e nei giardini pubblici è consentita l'installazione di panchine, recinzioni, serre, chioschi, servizi di ristoro, servizi igienici e costruzioni accessorie funzionali alle attività ludiche. Negli impianti sportivi sono consentite le costruzioni accessorie, spogliatoi, servizi igienici, tribune, servizi di ristoro.
3. Le aree di cui al comma 1 sono soggette ad esproprio da parte degli Enti preposti alla realizzazione dell'attrezzatura ricorrente. E' ammessa la realizzazione di impianti sportivi da parte di privati, previa stipula di apposita convenzione che definisca le regole di gestione degli impianti, la durata della gestione privata e, al termine della medesima, l'eventuale cessione dell'attrezzatura e dell'area al Comune, i servizi offerti al pubblico, la qualità realizzativa dell'attrezzatura ed ogni altra condizione necessaria ad assicurare l'interesse pubblico della realizzazione.
4. Per gli impianti sportivi dovranno essere realizzate parcheggi pubblici nella misura di cui all'art. 138. Tali aree dovranno essere interessate dalla messa a dimora di almeno 3 alberature di alto fusto ogni 100 mq di superficie a parcheggio.

5. L’impianto del verde strutturale e complementare, i percorsi, le aree di sosta, i giochi e gli arredi potranno essere oggetto di una specifica progettazione che, individuate le funzioni dell’area e tenendo conto delle caratteristiche ambientali, proponga soluzioni idonee sotto il profilo biologico, funzionale, estetico e manutentivo.
6. Nelle aree di verde pubblico dovranno essere definite specifiche zone da riservare alla permanenza e al gioco degli animali domestici.
7. Le aree di verde pubblico attrezzato ed impianti sportivi all’aperto devono essere fortemente caratterizzati per le architetture, poiché tali aree rappresentano i caposaldi dell’area urbana.
8. Tutti gli interventi edilizi ricadenti nelle suddette aree devono essere caratterizzati dalle misure di cui all’art. 48.

Art. 137 Aree per attrezzature di interesse comune

1. Sono le aree di cui all’art. 3, comma 2, lettera “b” del D.M. 1444/1968. Esse sono destinate a servizi di interesse collettivo quali attrezzature religiose, culturali, sociali, sanitarie, militari, per pubblici servizi, per la protezione civile, per la vigilanza e la prevenzione incendi, assistenziali, amministrative e simili
2. Esse sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o dell’Ente competente alla realizzazione della specifica attrezzatura. E’ fatta eccezione per attrezzature di interesse comune di proprietà privata esistenti, le quali non sono soggette ad esproprio.
3. E’ ammessa la realizzazione di attrezzature di interesse comune da parte di privati, previa stipula di apposita convenzione che definisca le regole di gestione degli impianti, la durata della gestione privata e, al termine della medesima, l’eventuale cessione dell’attrezzatura e dell’area al Comune o all’Ente competente, i servizi offerti al pubblico, la qualità realizzativa dell’attrezzatura ed ogni altra condizione necessaria ad assicurare l’interesse pubblico della realizzazione.
4. Fermo restando quanto disposto dall’art. 134, comma 3, per le attrezzature realizzate al Comune o dall’Ente competente, quelle realizzate da privati sono tenute al rispetto dei seguenti indici urbanistici:

   If = 3mc/mq; Rc = 50%; H max = 15 ml.
5. Gli edifici esistenti su dette aree, fino a quando non siano adibiti alla destinazione d’uso prevista, possono essere interessati unicamente da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 138 Parcheggi pubblici

1. Sono le aree di cui al D.M. 1444/1968 e sono identificate nella cartografia del Regolamento urbanistico con il simbolo “P”. I relativi perimetri e collocazioni hanno carattere indicativo e potranno essere rettificati in sede di progettazione definitiva ed

esecutiva, al fine di conseguire il loro migliore inserimento nel territorio in funzione dello stato dei luoghi, senza che ciò comporti variante al Regolamento urbanistico.

2. In tali aree il Regolamento urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti in materia.
3. I parcheggi pubblici sono, di norma, realizzati a raso. Non sono ammessi nel sottosuolo mentre potranno essere realizzati in strutture multipiano fuori terra a condizione che non occupino più del 50% dell'area.
4. Nella realizzazione di parcheggi a raso dev'essere riservata una superficie minima al 10% dell'area per sistemazioni a verde alberato. Detta dotazione minima è elevata la 20% per parcheggi di estensione complessiva superiore a mq 2500.
5. Le pavimentazioni degli spazi di sosta devono essere realizzate con materiale drenante, limitando alle sole corsie di manovra le superfici impermeabili. E' fatta eccezione per casi particolari, nei quali potranno essere ammessi maggiori livelli di impermeabilizzazione superficiale previa documentata dimostrazione delle ragioni tecniche od ambientali che motivano la scelta.
6. Le aree per parcheggi pubblici sono soggette ad esproprio da parte del Comune, il quale poi provvede alla loro realizzazione direttamente o mediante affidamento a privati. L'eventuale affidamento a privati è retto da apposita convenzione che definisce le regole di gestione dei parcheggi, la durata della gestione privata e, al termine della medesima, l'eventuale cessione dell'attrezzatura e dell'area al Comune, la qualità realizzativa dell'attrezzatura ed ogni altra condizione necessaria ad assicurare l'interesse pubblico della realizzazione. Nel rispetto di tali condizioni, la convenzione può riservare ad uso privato una quota parte dei posti auto, in misura comunque inferiore al 50% del totale.
7. La dotazione di parcheggi pubblici è costituita, in linea generale, dalle aree di cui al comma 1. Quando, per le previsioni grafiche del Regolamento urbanistico, risulti inevitabile che l'accesso agli edifici privati avvenga attraverso le aree destinate a parcheggi pubblici, lo spazio riservato a tale funzione dev'essere connotato chiaramente come una piazzetta od altro spazio pubblico di aggregazione. La superficie in tal modo sottratta al concreto utilizzo di parcheggio dev'essere recuperata nelle aree contermini, anche con altra destinazione urbanistica. La relativa rettifica, se prevista nel PMU o in altra forma di piano attuativo, non comporta variante al Regolamento urbanistico.
8. All'interno dei perimetri assoggettati a PMU è sempre richiesta la seguente dotazione minima di parcheggi pubblici:
   a) mq 10 per ogni 100 mc di volumetria edificabile residenziale, fatto salvo quanto disposto dalla successiva lettera a bis);
   a bis) mq 6 per ogni 100 mc di volumetria edificabile residenziale all'interno dei perimetri dei PMU di cui all'art. 116 comma 9 e per gli interventi di cui all'art. 116 comma 10;
   b) mq 27 per ogni 100 mc di volumetria edificabile da destinare a cinema, teatro, edifici sportivi ed attività assimilabili;

c) mq 20 per ogni 100 mc di volumetria edificabile da destinare a ospedale, casa di cura, scuola, ambulatori medici, istituti previdenziali ed attività assimilabili;
d) mq 0,10 per ogni mq di superficie scoperta (sportiva o altro).

Qualora nelle tavole grafiche sia indicata una quantità superiore, questa costituisce la dotazione minima ammessa. Ove sia indicata una quantità inferiore, o non sia indicata alcuna area a parcheggio, la dotazione di cui sopra costituisce la dotazione minima richiesta.

9. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti non limitano l'applicabilità delle disposizioni di cui all'art. 3 del D.M. 1444/1968, la cui dotazione minima di parcheggi dev'essere assicurata in ogni tipo di piano attuativo, fatta eccezione per i piani di recupero e, nei casi in cui assumano tale valenza, per i programmi aziendali di cui all'art. 42 della L.R. 1/2005.
10. Nel computo della superficie destinata a parcheggi devono essere considerati:
    a) gli stalli, e cioè gli spazi effettivamente destinati alla sosta degli autoveicoli;
    b) le corsie di distribuzione, le aree di manovra e gli altri spazi direttamente connessi con la funzione di parcheggio fino alla concorrenza di una superficie pari a 1,4 volte quella degli stalli.

    Sono invece escluse dal computo le strade che conducono al parcheggio e ogni altro spazio che non abbia diretta attinenza con la funzione di parcheggio, anche quando indispensabile per accedere al medesimo, nonché gli spazi che pur avendo diretta attinenza con la funzione di parcheggio eccedano il limite indicato alla lettera b).

Art. 139 Attrezzature metropolitane (zone F)

1. Sono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale espressamente rappresentate nella cartografia 1:2.000 di progetto. Vi sono ammesse attrezzature di livello sovracomunale quali: palazzetti dello sport ed altri impianti sportivi di livello metropolitano, piscine, centri culturali e direzionali di livello sovracomunale, interporto, attrezzature universitarie, canile rifugio, strutture per convegnistica, centri sociosanitari ed altre analoghe attrezzature di interesse generale a livello metropolitano.
2. Esse sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o dell'Ente competente alla realizzazione della specifica attrezzatura. E' fatta eccezione per attrezzature metropolitane di proprietà privata esistenti, le quali non sono soggette ad esproprio.
3. E' ammessa la realizzazione di attrezzature metropolitane da parte di privati, previa stipula di apposita convenzione che definisca le regole di gestione dell'attrezzatura, la durata della gestione privata e, al termine della medesima, l'eventuale cessione dell'attrezzatura e dell'area al Comune o all'Ente competente, i servizi offerti al pubblico, la qualità realizzativa dell'attrezzatura ed ogni altra condizione necessaria ad assicurare l'interesse pubblico della realizzazione.

4. I centri direzionali di livello sovracomunale posti in adiacenza alla grande viabilità, di progetto e/o esistenti, possono essere trasformati e oggetto di nuova edificazione con strutture di servizio, ambulatori, centri di primo soccorso, impianti per l'interscambio, attrezzature tecnologiche, uffici direzionali, strutture ricettive ed aree per la distribuzione carburanti.
5. Fermo restando quanto disposto dall'art. 134, comma 3, per le attrezzature metropolitane realizzate al Comune o dall'Ente competente, quelle realizzate da privati sono tenute al rispetto dei seguenti indici urbanistici:

   If = 3mc/mq; Rc = 40%; H max 15 ml.
6. Gli edifici esistenti su dette aree, fino a quando non siano adibiti alla destinazione d'uso prevista, possono essere interessati unicamente da interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
7. Nelle zone "F" adiacenti i corsi idrici potrà essere svolta l'attività della pastorizia, per la quale potranno essere realizzate le strutture di cui all'art. 155, comma 3, purché non in contrasto con le leggi vigenti in materia di rispetto idraulico.

Art. 140 Orti urbani (zona F)

1. All'interno delle zone agricole e in parte anche all'interno del perimetro dei centri abitati sono perimetrate nella cartografia 1:2.000 le aree ove è possibile esercitare l'attività della coltivazione degli orti amatoriali. Nelle suddette aree perimetrate è possibile realizzare: un box prefabbricato delle dimensioni massime di 5 mt x 4 mt, con superficie coperta di 20 mq; esso dovrà essere del tipo prefabbricato, non metallico amovibile, di altezza interna non superiore a mt 2,5; adiacente il fabbricato potrà essere collocato anche un pergolato delle medesime dimensioni e privo di alcun tipo di copertura, se non elementi a carattere vegetale. Entrambi di colore non in contrasto con l'ambiente circostante.
2. Eventuali contenitori d'acqua dovranno essere coperti e armonizzati con l'ambiente.
3. Le aree perimetrate dovranno essere oggetto di una progettazione unitaria al fine di poter evidenziare l'armonia delle soluzioni adottate, soprattutto in riferimento ai fossi per lo smaltimento delle acque piovane. I progetti unitari potranno essere presentati dai proprietari titolari di almeno il 51% dell'area perimetrata nella cartografia del Regolamento urbanistico.
4. La superficie minima dell'orto urbano, per usufruire di questa norma dovrà essere di mq 250.
5. Le recinzioni dovranno essere definite con rete a maglia sciolta collocate a distanza di cm 5 dal piano di campagna opportunamente mascherate con essenze vegetali, siepi, alberature, ecc.
6. Oltre ai manufatti precari di cui sopra sono ammesse le serre temporanee e le serre con copertura stagionale di cui articolo 151, comma 8.

7. L’Amministrazione comunale potrà attivare iniziative in merito agli orti a carattere sociale, anche con il ricorso all’acquisizione delle aree ed all’assegnazione in diritto di superficie delle medesime, con la stipula di apposite convenzioni.
8. Gli edifici esistenti possono essere oggetto di ristrutturazione edilizia, qualora non vincolati a restauro “a” e “b”, e nelle aree pertinenziali possono essere ubicati i parcheggi in attuazione della legge n. 122/89.

Titolo VI – DISPOSIZIONI PER L'AMBIENTE

Art. 141 Corsi idrici

1. Nella cartografia 1:2000 sono evidenziati con apposita simbologia, i corsi idrici prevalenti che attraversano il territorio comunale.
2. Per tutti i corsi idrici di cui al comma precedente sono stabilite fasce di rispetto della larghezza di ml 10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda, nell'ambito delle quali si applica la speciale disciplina di cui all'art. 102, comma 2, lettera "a".
3. Le arginature dei corsi idrici devono essere permanentemente percorribili dalle persone.
4. I corsi idrici di nuova definizione dovranno rispettare le intenzioni progettuali del Regolamento urbanistico ma, nell'ambito dei progetti esecutivi, potranno avere caratteristiche dimensionali e di tracciato anche diverse da quanto definito nella cartografia di Regolamento urbanistico senza che ciò comporti variante al medesimo, purché la nuova soluzione rientri nei limiti delle fasce di rispetto. La progettazione sui corsi idrici esistenti e/o di nuova definizione dovrà contenere le specifiche argomentazioni di carattere idraulico ma anche quelle di valenza naturalistica, al fine di non peggiorare il b.a.l. delle u.t.o.e. nelle quali ricadono i singoli tratti dei corsi idrici interessati.

Art. 142 Casse di espansione e compensazione idraulica.

1. Nella cartografia 1:2.000 sono evidenziate con apposita simbologia le casse di espansione idraulica che, in parte definiscono una destinazione urbanistica specifica ed in parte si sovrappongono alla destinazione urbanistica di zona (prevalentemente agricola).
2. Esse indicano aree per il contenimento del rischio idraulico in quanto finalizzate alla laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua.
3. Gli studi specifici per la realizzazione delle casse evidenzieranno la funzionalità per l'eliminazione dei fenomeni di esondazione per gli eventi di piena con i tempi di ritorno necessari.
4. Gli argini delle casse devono essere realizzati in modo da garantire la percorrenza delle sponde.
5. Le casse di espansione contenute nei Piani dell'Autorità di Bacino dell'Arno e dei Consorzi di Bonifica sono riportate indicativamente nella cartografia 1:2.000.
6. Gli edifici esistenti, qualora non espropriati dagli Enti autorizzati, ricadenti all'interno delle aree da destinare a cassa di espansione idraulica o vincolate per tali opere, possono essere assoggettate a interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia con modifica della destinazione d'uso ma senza incremento delle unità immobiliari.

7. I laghetti palustri possono essere coltivati e modificati (anche nelle loro arginature) ripristinati e gestiti a condizione che non si crei alcun danno alla fauna presente nella zona, in tal senso i progetti presentati per la modifica delle arginature esistenti dovranno essere accompagnati da apposita relazione di uno specialista (agronomo, biologo, forestale ecc) per evidenziare la irrilevanza delle opere da realizzare rispetto alle risorse naturali dell'area o la eventuale messa in opera di misure di compensazione e di nuove aree umide tali da garantire habitat idonei all'avifauna di ampiezza e qualità superiori allo stato attuale.
8. Tali laghetti possono in tal senso essere estesi e ridimensionati, funzionalmente alle necessità della loro coltivazione.
9. Il perimetro delle aree di compensazione idraulica è indicativo e sarà più esattamente definito in fase di progettazione esecutiva dell'opera. Tali bacini fanno riferimento alle celle idrauliche per le quali compensano l'edificazione di completamento.

Art. 143 Aree da bonificare

1. Il piano strutturale contiene la ricerca conoscitiva sui siti da bonificare.
2. Nella cartografia 1:2000 del Regolamento urbanistico sono individuate le aree da assoggettare a bonifica, al fine di evidenziare che anche l'utilizzo delle medesime è possibile solo ed esclusivamente in conformità a quanto previsto nell'atto di certificazione, di avvenuta messa in sicurezza o bonifica, rilasciato dalla Provincia ai sensi della Legge Regionale 25/98 e della deliberazione CRT n° 384/99.
3. Le aree da assoggettare a bonifica, salvo se altre indicate dalla Provincia, sono:
   1) ex Ausonia – San Donnino, Via Trento
   2) ex tintoria Magni – Sant'Angelo a Lecore, Via Mammoli
   3) ex Fornaci Le Piaggiole – Via Tosca Fiesoli
   4) ex Metalpul – Il Gorinello, Via del Castellaccio
   5) ex Tintoria Firenze – Via Salvador Allende
   6) ex Stilmarmi – Via Ombrone
   7) Agip Petroli –Bisenzio Est – Nodo A1/A11.

Art. 144 Area Naturalistica Protetta di Interesse Locale (ANPIL)

1. La cartografia 1:2.000 del Regolamento urbanistico contiene n° 3 Aree con ipotesi di perimetrazione ANPIL di cui una (Focognano) parzialmente già definita e riconosciuta come tale.
2. Le aree ANPIL possono essere in tutto o in parte espropriate dagli Enti autorizzati o rimanere di proprietà privata.
3. Per gli edifici ricadenti all'interno delle aree ANPIL possono essere attuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia esclusa la demolizione e fedele ricostruzione, con modifica della destinazione d'uso e incremento delle unità immobiliari.

4. Ad esclusione degli edifici vincolati a restauro “a” e “b” essi potranno essere oggetto di incremento volumetrico del 5% rispetto alla volumetria esistente, a seguito del conseguimento della certificazione ambientale degli edifici.
5. I manufatti edilizi secondari, legittimi e/o legittimati dai condoni edilizi possono essere demoliti e ricostruiti a pari volume e superficie coperta, a condizione che non se ne modifichi la destinazione d’uso e si migliori l’aspetto ambientale complessivo dell’area, nelle quali essi ricadono.
6. Nelle zone umide possono essere realizzati movimenti di terra per costruire o modificare argini e dune, al fine di creare nuovi laghetti palustri e modificare quelli esistenti, la cui superficie non può essere ridotta se non per casi particolari, adeguatamente documentati ed espressamente autorizzati dal Comune. I lavori di modifica delle zone umide esistenti dovranno essere eseguiti al di fuori del periodo di nidificazione e quindi non nei mesi da aprile a luglio.
7. Le alberature esistenti, i filari, le siepi e gli altri elementi di naturalità, rilevati nella ricerca conoscitiva del piano strutturale sul territorio aperto o nei successivi studi scientifici, non devono essere asportati o danneggiati. Qualunque intervento possa modificare i luoghi dev’essere espressamente autorizzato dal Comune.
8. I progetti per l’istituzione formale dell’ANPIL, con relativo regolamento, definiranno la compatibilità della caccia e di altre attività oggi presenti nelle aree.
9. Nelle ANPIL istituite, il Comune può autorizzare la realizzazione di nuove costruzioni destinate esclusivamente alla gestione e fruizione dell’area protetta, nella misura strettamente indispensabile a tali fini.

Art. 145 Parchi pubblici urbani e territoriali.

1. Sono aree indicate con apposita grafia nelle tavole 1:2.000 del Regolamento urbanistico per le quali potranno essere attivate le procedure per essere acquisite al patrimonio pubblico.
2. Esse sono lungo i corsi idrici, all’interno dei perimetri delle ANPIL, in adiacenza ai centri abitati e nei corridoi ambientali.
3. A differenza delle aree di verde pubblico attrezzato (art. 49) di cui alla lettera “c” del DM 1444/68, queste aree sono finalizzate al mantenimento e/o incremento della biodiversità, non limitata alla singola u.t.o.e. nella quali esse ricadono.
4. Per la realizzazione di queste aree dovrà essere redatta una progettazione specifica delle opere a verde strutturale e complementare, i percorsi, le aree di sosta, gli eventuali giochi e gli arredi tenendo conto delle caratteristiche ambientali e fornendo soluzioni idonee, sotto il profilo biologico, funzionale, estetico e manutentivo.
5. Eventuali edifici esistenti, ricadenti in tali aree, possono esser soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché alla ristrutturazione edilizia, con la possibilità di incremento delle unità immobiliari e modifica della destinazione d’uso che di massima dovrà essere residenziale. Ad esclusione degli edifici “a” e “b”

essi potranno essere incrementati del 5% rispetto alla volumetria esistente a seguito del conseguimento della certificazione ambientale degli edifici.

6. Qualora necessario, tali edifici potranno essere espropriati per destinazioni di pubblica utilità.
7. All'interno delle aree destinate a parchi pubblici urbani (perché all'interno del perimetro dei centri abitati) o territoriali (perché esterni ad essi) non sono consentite nuove edificazioni ad esclusione dei manufatti necessari alla fruibilità pubblica delle aree.
8. Qualora si rendesse necessaria la modifica della destinazione pubblica dell'area, con altre destinazioni di cui al cap. VII – Standard urbanistici, ciò non costituisce variante al Regolamento urbanistico ma ai fini della variante dovrà essere fatta la verifica del soddisfacimento dello standard di cui al 5° comma, art. 4 del DM 1444/68, nella specifica u.t.o.e..

Art. 146 Perimetro del Sito di Interesse Comunitario (SIC)

1. La cartografia 1:2.000 del Regolamento urbanistico riporta con apposita grafia i perimetri di vaste aree definite Siti di Interesse Comunitario (SIC) e Siti di Interesse Regionale (SIR).
2. All'interno dei suddetti perimetri vi sono particolari condizioni naturalistiche tali da favorire habitat idonei per la fauna migratoria. In tal senso le istituzioni che sovrintendono alla caccia regoleranno quest'ultima in modo da non arrecare danni ad una grande risorsa ambientale dell'intera area metropolitana fiorentina.
3. Qualsiasi operazione di alterazione dei laghi, compreso il disseccamento, sarà definita con apposito regolamento.

TITOLO VII - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

Capo I – Disposizioni generali

Art. 147 Zone con esclusiva o prevalente destinazione agricola

1. Nell'ambito del territorio rurale il Regolamento urbanistico individua le zone con esclusiva o prevalente funzione agricola e cioè quelle individuate come tali in considerazione del sistema aziendale agricolo esistente, della capacità produttiva del suolo, delle limitazioni di ordine fisico, della presenza di infrastrutture agricole di rilevante interesse, della vulnerabilità delle risorse nonché della caratterizzazione sociale ed economica del territorio.
2. Le zone con esclusiva o prevalente funzione agricola costituiscono le zone E di cui al D.M. 1444/68 e su di esse si applicano le disposizioni del Titolo IV, Capo III, della L.R. 1/2005 e del relativo Regolamento emanato con D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 5/R.

Art. 148 Programma aziendale

1. Il programma aziendale di cui all'art. 42 della L.R. 1/2005 specifica gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale.
2. L'approvazione del programma aziendale costituisce condizione essenziale per la formazione dei titoli abilitativi relativi a:
   - la realizzazione degli edifici rurali ad uso abitativo di cui all'art. 151, comma 3;
   - la realizzazione degli annessi rurali di cui all'art. 151, comma 4;
   - la realizzazione degli annessi rurali di cui all'art. 151, comma 5;
   - interventi di ristrutturazione urbanistica su edifici a destinazione agricola;
   - interventi sugli edifici rurali ad uso abitativo che comportino ampliamenti (o trasferimenti di volumetrie) superiori a mq 50 di superficie utile lorda;
   - interventi sugli edifici rurali ad uso diverso da quello abitativo che comportino ampliamenti (o trasferimenti di volumetrie) superiori al 10% della superficie utile lorda esistente o, comunque, oltre mq 75 di superficie utile lorda;
   - mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole che mantengono in produzioni superfici fondiarie superiori a quelle minime prescritte.
3. Il programma aziendale assume valore di piano attuativo, ai sensi e per gli effetti della L.R. 1/2005, nel caso in cui preveda:
   - la realizzazione degli edifici rurali ad uso abitativo di cui all'art. 151, comma 3;

- qualsiasi altra nuova costruzione, o ampliamento, di consistenza superiore a mq 150 di superficie utile lorda:
- interventi di ristrutturazione urbanistica.

In tali casi la documentazione prescritta per il programma aziendale è integrata dagli elaborati planivolumetrici, dalle norme di attuazione e dagli altri elaborati richiesti per gli ordinari piani attuativi.

4. Il programma aziendale ha una durata ventennale, salvo un maggior termine stabilito dal comune.

5. Il programma aziendale può essere modificato, su richiesta dell'imprenditore agricolo, a scadenze annuali. Può, inoltre, essere modificato in ogni tempo per adeguarlo ai programmi comunitari, statali o regionali, ovvero per cause di forza maggiore regionali.

6. La realizzazione del programma aziendale è garantita da un'apposita convenzione, o da un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del comune. La convenzione, o l'atto unilaterale d'obbligo, in particolare contengono l'impegno dell'imprenditore agricolo:
   a) ad effettuare gli interventi previsti dal programma, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuovi edifici rurali o di interventi sul patrimonio esistente eccedenti la ristrutturazione edilizia;
   b) a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento dell'attività agricola e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
   c) a non modificare la destinazione d'uso agricola dei nuovi edifici rurali, per almeno venti anni dalla loro ultimazione;
   d) a non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti;
   e) a realizzare gli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici eventualmente non più utilizzabili a fini agricoli, così come individuate dalle convenzioni o dagli atti d'obbligo;
   f) a prestare idonee garanzie per la realizzazione degli interventi previsti e per la rimozione degli annessi ai sensi dell'articolo 41, comma 9, della L.R. 1/2005;
   g) ad assoggettarsi, in caso d'inadempimento, alle penali previste nella convenzione o nell'atto d'obbligo; in ogni caso le penali non devono essere inferiori al maggior valore determinato dalla inadempienza.

7. L'impegno di cui alla lettera "c" del comma precedente non può essere modificato con le eventuali variazioni del programma di cui al comma 5.

8. Il programma aziendale, fino a diversa disposizione del piano territoriale di coordinamento della provincia, contiene i seguenti dati:
   a) una descrizione della situazione attuale dell'azienda;
   b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;

c) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive;
d) l'individuazione degli edifici esistenti e di quelli da realizzare con specificazione delle relative superfici fondiarie collegate;
e) l'individuazione degli edifici presenti nell'azienda ritenuti non più necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte dal programma;
f) la verifica di conformità con la vigente strumentazione urbanistica e regolamentare del comune;
g) la valutazione degli effetti sulle risorse ambientali e sul paesaggio;
h) l'indicazione dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso;

il tutto con le specificazioni ed i contenuti di cui all'art. 9, commi da 6 a 11, del Regolamento emanato con D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n. 5/R.

Art. 149 Superfici fondiarie minime

1. Le superfici fondiarie minime da mantenere in produzione necessarie per consentire la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli sono quelle prescritte dall'art. 2, comma 1, del Regolamento Regionale 9 febbraio 2007, n. 5/R.
2. Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale, la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime.
3. Dal computo delle superfici dei fondi sono in ogni caso escluse le aree improduttive quali argini, incolti, resedi di fabbricati e simili. Le superfici destinate a prato o prato-pascolo sono da computarsi solo nel caso in cui l'annesso sia destinato in via principale al ricovero del bestiame, ivi compreso quello equino.
4. Per la dimostrazione dell'utilizzo produttivo dei terreni, fatte salve le verifiche d'ufficio, si assume a riferimento il classamento catastale risultante alla data dell'istanza. In caso esso non risulti aggiornato il richiedente può produrre perizia asseverata da professionista abilitato che attesti la coltura in atto.

Art. 150 Interventi di sistemazione ambientale

1. La previsione e progettazione di interventi di tutela e valorizzazione ambientale costituisce contenuto obbligatorio del programma aziendale; la loro mancanza comporta la mancata approvazione del medesimo.
2. L'ordinaria manutenzione ambientale è obbligatoria e come tale non può essere considerata intervento di miglioramento. Non sono parimenti considerati di miglioramento gli interventi che risultano obbligatori secondo le normative vigenti in materia

di prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora.

3. Gli interventi di sistemazione ambientale, correlati al mutamento della destinazione d'uso agricola di edifici ricadenti nel territorio rurale, nelle aree di pertinenza di cui all'articolo 45, comma 2 della L.R. 1/2005, devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e valorizzazione delle risorse ambientali esistenti. Gli interventi sulle aree di pertinenza degli edifici medesimi, individuate ai sensi della L.R. 1/2005, devono garantire 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 arredo esistenti.
4. L'obbligo di interventi di sistemazione ambientale è esteso a tutti i fondi che, anche in assenza di programma aziendale, richiedono la costruzione degli annessi rurali di cui ai commi 4 e 5 dell'art. 151.
5. Lo stesso obbligo sussiste per tutti gli interventi che conseguono il mutamento di destinazione di edifici ad uso agricolo senza necessità di preventiva approvazione del programma aziendale. Essi devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e valorizzazione delle risorse ambientali esistenti, e pertanto devono prevedere il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore di matrice storica, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica ed il recupero degli elementi di cultura materiale presenti (cippi, recinzioni, fontane, muri in pietra e simili).
6. Le opere di miglioramento devono essere esaurientemente descritte e quantificate in apposita relazione agronomico-paesaggistica.

Art. 151 Nuove costruzioni nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola

1. Fatte salve le restrizioni disposte dalle presenti norme per le singole sottozone, nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola nuove costruzioni sono ammesse esclusivamente per l'uso agricolo, con le modalità e le procedure di cui all'art. 41 della L.R. 1/2005 ed al Regolamento emanato con D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n. 5/R.
2. In tutte le sottozone valgono inoltre le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo in funzione del tipo di costruzione.
3. I nuovi edifici rurali ad uso abitativo di cui all'art. 41, comma 3, della L.R. 1/2005 ed all'art. 3 del Regolamento, ove ammessi, debbono rispondere alle seguenti prescrizioni:
   - la dimensione delle costruzioni non può eccedere quella strettamente necessaria a soddisfare le documentate necessità dell'azienda agricola così come risultanti dal programma aziendale di cui all'art. 42 della L.R. 1/2005, fermo restando che

non sono comunque ammessi nuovi edifici rurali ad uso abitativo con superficie utile lorda superiore a mq 150;
- i materiali e gli elementi tipologici devono risultare coerenti con le tradizioni architettoniche ed orientati allo sviluppo della bioedilizia ed al perseguimento del risparmio energetico;
- debbono essere localizzati in coerenza con i caratteri del territorio e dei paesaggi, con particolare riferimento alle prescrizioni di tutela relative alla sottozona di in cui ricadono.

4. I nuovi annessi agricoli di cui all'art. 41, comma 4, della L.R. 1/2005 ed all'art. 4 del Regolamento, ove ammessi, debbono rispondere alle seguenti prescrizioni:
   - la dimensione delle costruzioni non può eccedere quella strettamente necessaria a soddisfare le documentate necessità dell'azienda agricola così come risultanti dal programma aziendale di cui all'art. 42 della L.R. 1/2005;
   - debbono essere localizzati in coerenza con i caratteri del territorio e dei paesaggi, con particolare riferimento alle prescrizioni di tutela relative alla sottozona di in cui ricadono;
   - i materiali e gli elementi tipologici debbono risultare confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale degli edifici, privilegiando criteri di edilizia sostenibile e fabbricati in legno, compatibilmente con le esigenze produttive aziendali;
5. I nuovi annessi agricoli di cui all'art. 41, comma 7, della L.R. 1/2005 ed all'art. 5 del Regolamento, ove ammessi, debbono rispondere alle seguenti prescrizioni:
   - la dimensione dell'annesso, pur non richiedendo il rispetto delle superfici fondiarie minime di cui all'art. 2 del Regolamento, dev'essere commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda agricola ed adeguatamente motivata con riferimento alle specifiche necessità della medesima, nel rispetto delle vigenti normative;
   - debbono essere localizzati in coerenza con i caratteri del territorio e dei paesaggi, con particolare riferimento alle prescrizioni di tutela relative alla sottozona di in cui ricadono;
   - i materiali e gli elementi tipologici debbono risultare confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale degli edifici, privilegiando criteri di edilizia sostenibile e costruzioni in legno, compatibilmente con le esigenze produttive aziendali.
6. I nuovi annessi e manufatti necessari per l'agricoltura amatoriale di cui all'art. 41, comma 5, della L.R. 1/2005 ed all'art. 6 del Regolamento, ove ammessi, debbono rispondere alle seguenti prescrizioni:
   - l'installazione di tali annessi o manufatti è consentita solo qualora la superficie agraria utilizzabile sia superiore a mq 6.000;
   - la dimensione non può eccedere una superficie utile lorda di mq 25 ed un'altezza massima di ml 2,50; è ammessa una dimensione superiore, fino ad una superficie utile lorda massima di mq 40 (sempre con un'altezza non superiore a ml 2,50), qualora la superficie agraria utilizzabile sia superiore a mq 10.000;

- su ciascun fondo è ammessa una sola costruzione; ove esista un altro annesso o manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti norme è consentito il suo ampliamento sino alle dimensioni massime ammesse; ove esso risulti incongruo con il contesto paesaggistico ed ambientale o, comunque, con le prescrizioni delle presenti norme, la realizzazione del nuovo annesso o manufatto è subordinata alla sua rimozione;
- i materiali e gli elementi tipologici debbono risultare confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale, privilegiando criteri di edilizia sostenibile e costruzioni in legno; in ogni caso le costruzioni dovranno essere adeguatamente schermate mediante cortine arboree esistenti o con la creazione di quinte arboree con piantagioni di essenze autoctone o naturalizzate;
- l'intervento non dovrà comportare la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo;
- l'installazione di tali annessi o manufatti è riservata alle aziende agricole che non hanno le superfici fondiarie minime per la costruzione di annessi agricoli nonché a coloro che, seppur non imprenditori agricoltori professionali, praticano l'agricoltura amatoriale;
- l'installazione è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, corredato da idonea garanzia fidejussoria, con il quale il richiedente si impegna alla rimozione del manufatto al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo.

7. I manufatti precari di cui all'art. 41, comma 8, della L.R. 1/2005 ed all'art. 7 del Regolamento, ove ammessi, debbono rispondere alle seguenti prescrizioni:
   - sono ammessi quando la superficie agraria utilizzabile sia superiore a mq 3.000 e per periodi non superiori a tre anni, eventualmente reiterabile una sola volta per ulteriori tre anni;
   - la dimensione non può eccedere una superficie utile lorda di mq 9 ed un'altezza massima di ml 2,50;
   - devono essere semplicemente appoggiati a terra e le opere di ancoraggio necessarie all'installazione non devono comportare alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi;
   - devono essere realizzati in legno o con altri materiali leggeri comunque idonei ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale;
   - l'intervento non dovrà comportare la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo;
   - l'installazione è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, corredato da idonea garanzia fidejussoria, con il quale il richiedente si impegna alla rimozione del manufatto secondo quanto disposto dall'art. 7 del Regolamento;
8. Le serre temporanee e le serre con copertura stagionale di cui articolo 41, comma 8 della L.R. 1/2005 ed all'art. 8 del Regolamento, ove ammesse, debbono rispondere alle seguenti prescrizioni:

- la loro installazione è consentita solo alle aziende agricole, previa comunicazione al comune, e dev'essere riferita alla durata del ciclo produttivo, ancorché superiore all'anno;
- il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce;
- l'altezza massima non dev'essere superiore a 4 metri in gronda e a 7 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel é considerata solo l'altezza del culmine;
- dev'essere rispettata una distanza minima di ml 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo e di ml 10 da tutte le altre abitazioni (quest'ultima riducibile a ml 5 qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione);
- dev'essere rispettata una distanza minima di 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 5; la stessa distanza minima è ridotta a ml 1 se l'altezza massima al culmine è pari o inferiore a ml 5;
- dev'essere rispettata una distanza minima dalle strade pubbliche secondo quanto previsto dal Codice della Strada;
- nella comunicazione presentata dal titolare dell'azienda agricola debbono essere contenute i dati di cui all'art. 8, comma 2, del Regolamento nonché qualsiasi altro elemento utile ad accertare la conformità dell'installazione al complesso normativo ad essa applicabile.
- le serre con requisiti diversi da quelli sopra indicati si considerano annessi agricoli e sono soggette alle relative disposizioni.

9. Gli annessi agricoli costruiti dopo l'entrata in vigore delle disposizioni di cui al Titolo IV, Capo III, della L.R. 1/2005 non possono mutare la destinazione d'uso agricola e sono rimossi:
   - al termine della validità del programma aziendale per gli annessi di cui al comma 4; essi non possono mutare la loro natura di annessi e possono essere mantenuti in caso di proroga del programma o per l'attuazione di un nuovo programma;
   - in caso di trasferimento di proprietà, anche parziale, del fondo su cui insistono per gli annessi di cui ai commi 5 e 6.

Art. 152 Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso agricola

1. Sugli edifici con destinazione d'uso agricola esistenti nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione ordinaria straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili
2. Fatte salve le limitazioni previste per gli edifici sottoposti alla specifica classificazione di cui all'art. 103 nonché le restrizioni disposte dalle norme relative alle singole sottozone, sugli edifici con destinazione d'uso agricola sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia. Tali interventi non

possono comportare trasferimento di volumetrie tra i diversi edifici aziendali eccedente una superficie utile lorda di mq 50.

3. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, previa approvazione del programma aziendale di miglioramento e fermo restando il rispetto delle superfici fondiarie minime prescritte, sono inoltre consentiti i seguenti interventi:
   - trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie ed ampliamenti volumetrici eccedenti quelli ammessi al comma 2;
   - mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole che mantengono in produzioni superfici fondiarie superiori a quelle minime prescritte.
4. Il mutamento della destinazione d'uso degli edifici ad uso agricolo è ammesso esclusivamente con le modalità e le procedure previste dall'art. 45 della L.R. 1/2005.
5. Sugli edifici con destinazione d'uso agricola esistenti nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica.

Art. 153 Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola

1. Sugli edifici con destinazione d'uso non agricola esistenti nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione ordinaria straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.
2. Fatte salve le limitazioni previste per gli edifici sottoposti alla specifica classificazione di cui all'art. 103 nonché le restrizioni disposte dalle norme relative alle singole sottozone, sugli edifici con destinazione non agricola sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia.
3. Sono soggetti alla preventiva approvazione di piano di recupero:
   - gli interventi che comportino mutamento di destinazione da altri usi ad uso residenziale di edifici di consistenza eccedente mc 3.000;
   - gli interventi di sostituzione edilizia di consistenza eccedente mc 2.000.
4. La realizzazione di autorimesse di pertinenza degli edifici esistenti è ammessa fino ad una superficie pari a quella minima prescritta dall'art. 44 maggiorata del 10%. Ove l'edificio già disponga di un'autorimessa di dimensioni inferiori, è ammesso il suo ampliamento sino al limite sopra indicato. Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso delle autorimesse esistenti se non per la parte eccedente la dotazione minima prescritta.
5. I progetti degli interventi di cui commi 2, 3 e 4, devono essere corredati da uno specifico approfondimento progettuale di carattere paesaggistico, con contenuti quanto meno analoghi alla relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12/12/2005, che dimostri come l'intervento, per collocazione, forma e materiali, non comporti alcun pregiudizio per il paesaggio e l'ambiente

6. Sugli edifici con destinazione d'uso non agricola esistenti nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica.

Capo II – Disciplina delle zone agricole

Art. 154 Zone agricole a carattere di seminativo

1. Sono le parti del territorio esterne al tessuto insediativo con prevalente destinazione agricola che hanno particolare valenza ambientale, naturalistica, paesaggistica, da interpretare in ogni intervento facendo espressamente riferimento allo stato conoscitivo del piano strutturale. Esse sono disciplinate dal Titolo IV, Capo III, della L.R. 1/2005 e dal Regolamento emanato con D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 5/R..
2. Nelle zone con prevalente destinazione agricola sono ammesse le nuove costruzioni ad uso agricolo di cui all'art. 151 con le prescrizioni e limitazioni ivi precisate. Non sono ammesse nuove edificazioni ad altri usi.
3. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 152 (per quelli a destinazione agricola) ed all'art. 153 (per quelli a destinazione diversa).
4. Oltre alle attività di cui all'art. 37, in dette zone sono ammesse attività commerciali espositive temporanee per prodotti agricoli, maneggi e centri di ippoterapia, attrezzature per la pratica sportiva ed altre analoghe attività che, pur non qualificabili come strettamente agricole, presentano elevati livelli di compatibilità con i caratteri ambientali e funzionali delle aree. Fatte salve le eccezioni di cui ai commi 5 e 6, per tali attività sono ammessi esclusivamente i manufatti precari di cui all'art. 151 comma 7.
5. Manufatti precari di dimensioni superiori a quelle indicate al richiamato art. 151 possono esser ammessi quando a servizio di attività di maneggio, centri di ippoterapia e simili. Detta possibilità è subordinata al rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni:
   a) gli interventi devono essere completamente reversibili;
   b) il materiale costruttivo ammesso è esclusivamente il legno;
   c) la dimensione del manufatto dev'essere contenuta nei limiti strettamente necessari a soddisfare documentate esigenze funzionali dell'attività;
   d) l'installazione è subordinata all'approvazione di un progetto esteso all'intera consistenza dell'area interessata dall'attività e corredato da specifico approfondimento progettuale di carattere paesaggistico con contenuti quanto meno analoghi alla relazione di cui al D.P.C.M. 12/12/2005.

   Il rilascio del titolo abilitante all'esecuzione delle opere è subordinato alla stipula di una convenzione con la quale il richiedente deve impegnarsi a non mutare destinazione d'uso, a rimuovere la costruzione una volta che sia cessata l'attività che lo ha reso necessario o, in alternativa, a cedere al Comune la costruzione e la relativa area di pertinenza. La convenzione disciplina inoltre le modalità di accesso del pubblico alla struttura e le eventuali agevolazioni riservate al Comune. Il permesso di costrui-

re è rilasciato con espressa menzione delle limitazioni sopra indicate e non da origine a diritti edificatori comunque riutilizzabili.

6. Le attrezzature per la pratica sportiva di proprietà privata possono essere ammesse quando siano riconosciute di interesse generale in base al tipo di attività sportiva svolta ed alle sue positive ricadute sulla collettività. Per tali attrezzature è facoltà del Comune ammettere ampliamenti degli edifici esistenti o la costruzione di nuovi edifici (in entrambi i casi a titolo precario), previa approvazione di un piano attuativo integrato da:
   a) uno specifico studio che dimostri come tali opere perseguano fini di interesse generale che il Comune riconosca come tali, con particolare riferimento alla pratica dell'attività motoria e sportiva in forma libera, non convenzionale ed indipendente dal conseguimento di risultati disciplinari e prestazionali diversi da quelli attribuibili alle necessità dei singoli utenti;
   b) uno specifico approfondimento progettuale di carattere paesaggistico, con contenuti quanto meno analoghi alla relazione di cui al D.P.C.M. 12/12/2005, che dimostri come la trasformazione non comporti pregiudizio per il paesaggio e l'ambiente;

   Nella convenzione il richiedente deve impegnarsi a perseguire i fini di interesse generale che costituiscono il presupposto dell'opera, a non mutare destinazione d'uso al manufatto realizzato od ampliato, a rimuovere la costruzione una volta che sia cessata l'attività che lo ha reso necessario o, in alternativa, a cedere al Comune la costruzione e la relativa area di pertinenza. La convenzione disciplina inoltre le modalità di accesso del pubblico alla struttura e le eventuali agevolazioni riservate al Comune. Il permesso di costruire è rilasciato con espressa menzione delle limitazioni sopra indicate e non da origine a diritti edificatori comunque riutilizzabili.
7. La realizzazione di vivai, sia del tipo in contenitore sia in piena terra, è ammessa solo se preceduta dall'approvazione del programma aziendale di cui all'art. 148 integrato da uno specifico studio che ne dimostri la compatibilità territoriale, ambientale e paesaggistica.
8. Nelle zone con prevalente destinazione agricola le recinzioni dovranno essere costituite da rete a maglia sciolta sorretta da idonei supporti e collocata a distanza di almeno cm 5 dal piano di campagna, opportunamente mascherate con elementi vegetali quali siepi ed alberature.
9. Nelle aree a prevalente destinazione agricola comprese all'interno delle casse di espansione idraulica di cui all'art. 142 è vietata la costruzione di qualunque tipo di manufatto, l'alterazione dell'assetto morfologico dei terreni e quant'altro possa essere di impedimento al regolare afflusso e deflusso delle acque. L'Amministrazione comunale definirà con specifico atto gli indennizzi per la servitù nonché per eventuali danni arrecati alle colture in caso di esondazione. Dette aree potranno essere espropriate per la realizzazione di arginature, impianti tecnici, accessibilità e quant'altro risulti necessario sulla base del progetto esecutivo.

Art. 155 Zone agricole per l'ortoflorovivaismo e per la pastorizia

1. Sono le porzioni del territorio rurale, indicate nella cartografia del Regolamento urbanistico con apposito simbolo e perimetrazione, dove è possibile praticare l'ortoflorovivaismo in coltura protetta e la pastorizia. Esse sono disciplinate dal Titolo IV, Capo III, della L.R. 1/2005 e dal Regolamento emanato con D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 5/R..
2. Nelle aree destinate all'ortoflorovivaismo sono ammesse nuove costruzioni ad uso agricolo limitatamente a quelle di cui all'art. 151, commi 5 e 8, a condizione che i manufatti non costituiscono impatto ambientale rispetto alla linea d'orizzonte del territorio dove ricadono.
3. Nelle aree agricole specificamente destinate alla pastorizia sono ammesse nuove costruzioni ad uso agricolo solo quando non esistano altri edifici di sufficiente consistenza e, comunque, limitatamente a quelle di cui all'art. 151, commi 4 e 7. Detta possibilità è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni integrative:
   a) gli interventi devono essere completamente reversibili;
   b) la dimensione del manufatto dev'essere contenuta nei limiti strettamente necessari a soddisfare documentate esigenze funzionali dell'attività; in nessun caso sono ammesse costruzioni di altezza superiore a ml 2,50 o superficie coperta superiore a mq 100;
   c) l'installazione è subordinata all'approvazione di un progetto esteso all'intera consistenza dell'area interessata dall'attività e corredato da specifico approfondimento progettuale di carattere paesaggistico il quale assicuri, in particolare, che i manufatti non costituiscano impatto ambientale rispetto alla linea d'orizzonte del territorio dove ricadono;
   d) la relativa autorizzazione è rilasciata con espressa menzione del carattere precario e non da origine a diritti edificatori comunque riutilizzabili.
4. In entrambe le zone, le recinzioni dovranno essere costituite da rete a maglia sciolta sorretta da idonei supporti e collocata a distanza di almeno cm 5 dal piano di campagna, opportunamente mascherate con elementi vegetali quali siepi ed alberature.

Titolo VIII - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 156 Bilancio ambientale locale

1. Il Regolamento urbanistico è corredato da uno specifico elaborato (Elaborato "F") che esplicita le modalità di verifica del bilancio ambientale locale ed opera una prima verifica, a scala ampia, degli effetti delle trasformazioni previste su ciascuna u.t.o.e..
2. La scheda valutativa predisposta per tale verifica prende in considerazione i sei sistemi individuati dal piano strutturale ed riporta, per ciascuno di essi, i fattori di stato, di pressione e di sostenibilità. I valori espressi per ciascun fattore determinano il giudizio finale relativo a ciascun sistema e, quindi, per l'u.t.o.e. nel suo complesso Le verifiche operate al momento della redazione del Regolamento urbanistico sono inoltre corredate, per ciascuna u.t.o.e., di un breve commento che sintetizza i risultati della valutazione ed indica, ove opportuno, i margini di miglioramento conseguibili sulle risorse significative.
3. Lo studio del bilancio ambientale locale eseguito per ciascuna u.t.o.e. al momento della redazione del Regolamento urbanistico non esaurisce l'approfondimento e la verifica degli effetti ambientali delle trasformazioni. Analogo adempimento è infatti prescritto, in sede di progettazione attuativa ed alla scala della medesima, per tutte le trasformazioni significative ammesse dalle presenti norme.
4. Sono pertanto soggetti alla verifica del bilancio ambientale locale, sulla base delle schede valutative di cui all'Elaborato "F" del Regolamento urbanistico:
   a) gli interventi relativi alla grande e media viabilità di tipo "A", "B" e "C", di cui all'art. 87;
   b) gli interventi relativi alle linee ferroviarie e tranviarie con relative stazioni", di cui all'art. 88;
   c) le addizioni del tessuto insediativo ad uso prevalentemente residenziale di cui all'art. 128;
   d) le addizioni del tessuto insediativo ad uso prevalentemente produttivo di cui all'art. 129;
   e) gli interventi di ricucitura del tessuto insediativo ad uso prevalentemente residenziale di cui all'art. 117;
   f) ogni altro intervento soggetto a PMU o per il quale le presenti norme prescrivano comunque tale adempimento.
5. Alla verifica del bilancio ambientale locale si procede nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
   a) Per gli interventi ricadenti in u.t.o.e. dove il bilancio ambientale locale ha rilevato un "sistema ambientale fragile", l'intervento dovrà conseguire il miglioramento della situazione ambientale. Il progetto evidenzierà gli specifici indicatori definiti nella scheda sui quali si agisce direttamente e/o indirettamente ed illustrerà adeguatamente gli effetti positivi che si intendono raggiungere nonché le azioni

da mettere in campo per conseguirli. La scheda valutativa con i nuovi indicatori dovrà sempre evidenziare un miglioramento del bilancio ambientale locale.

b) Per gli interventi ricadenti in u.t.o.e. dove il bilancio ambientale locale ha rilevato un "sistema ambientale con trasformazione", l'intervento dovrà essere tendenzialmente finalizzato al miglioramento della situazione ambientale e comunque assicurare livelli di qualità non inferiori a quelli in atto. Il progetto evidenzierà gli specifici indicatori definiti nella scheda sui quali si agisce direttamente e/o indirettamente ed illustrerà adeguatamente le eventuali innovazioni positive che si intendono perseguire, nonché le azioni da mettere in campo per conseguirle, ovvero le scelte di mitigazione degli effetti della trasformazione al fine di garantire il mantenimento del livello di qualità complessiva. La scheda valutativa con i nuovi indicatori dovrà evidenziare un miglioramento del bilancio ambientale locale o, quanto meno, il mantenimento dei valori precedenti.

c) Per gli interventi ricadenti in u.t.o.e. dove il bilancio ambientale locale ha rilevato un "sistema ambientale ottimale", l'intervento dovrà essere finalizzato alla conservazione degli ottimali livelli di qualità ambientale in atto. Il progetto dovrà essere corredato da una relazione specifica che dimostri la salvaguardia del sistema ambientale esistente, le eventuali opere di mitigazione necessarie in riferimento all'intervento da realizzare, dimostrando il mantenimento dei gradi di giudizio sugli indicatori interessati dall'intervento. La scheda valutativa dovrà evidenziare un bilancio ambientale locale che garantisce la salvaguardia degli ottimali valori ambientali in atto.

Art. 156 bis Produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Il Regolamento urbanistico, in coerenza con la L.R. 1/2005 ed ai sensi dell'articolo 23 del Regolamento Regionale emanato con D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n. 2/R, promuove l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, quali la tecnologia fotovoltaica, idroelettrica, eolica e quella derivante da biomasse, con particolare riferimento alla diffusione del sistema solare termico anche per il patrimonio edilizio esistente.
2. A tal fine, in osservanza della L.r. 21 marzo 2011, n.11, delle norme transitorie di cui alla medesima legge regionale e dell'Art. 205 quater della L.r. 1/2005, sull'intero territorio comunale si applicano le disposizioni di cui ai commi che seguono.
3. Si intendono qui richiamate le procedure autorizzative e le disposizioni sulla localizzazione degli impianti di cui alle "Linee guida" di cui all'Art. 12 della del D.Lgs. 29 dicembre 2003, n.387, approvate con il Decreto del Ministero dello sviluppo economico del 10/09/2010 e le disposizioni di cui alla precitata L.r.21 marzo 2011, n.11, fatte salve le precisazioni di cui ai successivi commi 6, 7 e 8, relative all'indicazione delle zone urbanistiche nelle quali per effetto dell'applicazione delle predette norme sovraordinate è ammessa o non ammessa la realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica alimentati da fonti rinnovabili.
4. I manufatti necessari alla realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili sono considerati volumi tecnici ai sensi dell'art. 5 delle presenti

norme ed ai medesimi non si applica la restrizione di cui al comma 2, primo periodo, dello stesso art. 85. Detti manufatti non sono pertanto mai computati ai fini della determinazione della SUL di cui all'art. 65.

5. In applicazione dell'Art.4 della L.r. 21 marzo 2011, n.11, le aree di prima individuazione non idonee per l'installazione degli impianti fotovoltaici a terra sono elencate nell'Allegato A alla medesima legge regionale, al quale si rimanda.

6. In attuazione delle disposizioni di cui all'Art.7, commi 1 e 3 della L.r. 21 marzo 2011, n.11, l'individuazione delle aree non idonee inerenti zone all'interno di coni visivi e panoramici la cui immagine è storicizzata e di aree agricole di particolare pregio paesaggistico e culturale e la diversa perimetrazione all'interno delle aree a denominazione d'origine protetta (DOP) e delle aree a indicazione geografica tipica (IGP), è disponibile, ai sensi dell'Art. 7, comma 4 della medesima L.r. 11/2011, sul sito web della Regione Toscana.

7. In applicazione dell'Art. 5, comma 1, della L.r. 21 marzo 2011, n.11, gli impianti fotovoltaici a terra sono ammessi all'interno delle aree urbanizzate individuate dai seguenti articoli del presente Regolamento urbanistico:
   - Art. 121 Aree produttive da consolidare (zona D1);
   - Art. 122 Aree produttive da consolidare all'interno delle volumetrie e superfici coperte esistenti (D1a);
   - Art. 124 Depositi di materiali a cielo aperto;
   - Art. 129 Addizioni del tessuto insediativo ad uso prevalentemente produttivo;
   - Art. 132 Aree produttive di nuova definizione (zona D2);
   - Art. 133 Aree a prevalente destinazione terziaria di nuova definizione (D5);
   - Artt. di cui al Titolo VI, Capo III, solo nei casi in cui non incidano sulla dotazione di servizi, standard urbanistici ed infrastrutture.

8. In applicazione dell'Art. 5, comma 2, della L.r. 21 marzo 2011, n.11, gli impianti fotovoltaici a terra possono essere autorizzati in aree ove sono già state realizzate ed in esercizio casse di espansione per la regimazione delle acque, fatto salvo il rispetto di quanto stabilito dalla normativa di settore e, in particolare, da quella in materia di difesa del suolo.

9. In applicazione dell'Art. 6 della L.r. 21 marzo 2011, n.11, la distanza minima tra gli impianti è di duecento metri per gli impianti di potenza superiore a 200 kW nonché per gli impianti localizzati nelle zone interne ai coni visivi e panoramici e nelle aree agricole di particolare pregio paesaggistico e culturale di cui al precedente comma 7. Per gli altri impianti a terra la distanza minima è di cento metri. Le disposizioni relative alla distanza minima di cui al presente comma non si applicano agli impianti fotovoltaici con potenza non superiore a 20 kilowatt (kW), agli impianti fotovoltaici a terra localizzati nelle aree degradate come individuate nell'allegato A, nonché agli impianti fotovoltaici a terra localizzati nelle aree di cui ai precedenti commi 8 e 9.

10. La realizzazione dei manufatti, attrezzature ed impianti è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo, corredati da idonea garanzia

fidejussoria, con il quale il richiedente si impegna alla loro rimozione al cessare dell'attività di produzione di energia da fonti rinnovabili; tale disposizione è riferita esclusivamente agli impianti a terra e non agli impianti realizzati sugli edifici.

Art. 157 Limiti allo sviluppo edilizio ed urbanistico residenziale e commerciale

1. In conformità alle disposizioni della L.r. 1/2005, in attuazione degli obiettivi e degli indirizzi, dell'indicazione delle dimensioni sostenibili degli insediamenti e delle prescrizioni del Piano strutturale, il Regolamento urbanistico disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale e stabilisce limiti quantitativi allo sviluppo. Detti limiti e le procedure da utilizzare per garantire il loro rispetto, in particolare per quanto attiene al dimensionamento residenziale e delle medie strutture di vendita commerciali, sono disciplinati dal presente articolo.

2. Come già specificato al precedente Art.1, il Regolamento urbanistico si compone di due parti:

   a) disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;

   b) disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

   2.1. Il dimensionamento complessivo delle volumetrie residenziali realizzabili fino al 31/12/2015 è definito in 615.744 mc, dei quali 329.690 mc realizzabili negli ambiti territoriali disciplinati dalla parte a) del Regolamento urbanistico e 286.054 mc realizzabili negli ambiti territoriali disciplinati dalla parte b) del Regolamento urbanistico.

   2.2 Il dimensionamento complessivo delle nuove superfici di vendita commerciali al dettaglio destinabili a medie strutture di vendita fino al 31/12/2015 è definito in 17.600 mq.

3. Valore ed attuazione della parte a) e della parte b) del Regolamento urbanistico.

   3.1. La parte a) del Regolamento urbanistico mantiene il suo valore senza limiti temporali e riguarda, ai fini del presente articolo, all'interno dei centri abitati, tessuti insediativi, interventi ed ambiti disciplinati dalle specifiche disposizioni di cui ai precedenti Titoli V e VI, alle quali si rimanda per la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e delle procedure di attuazione.

   3.2. Le previsioni di cui alla parte b) del Regolamento urbanistico ed i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del presente regolamento, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi. Tali previsioni riguardano, ai fini del presente articolo, al di fuori dei centri abitati, tessuti insediativi, interventi ed ambiti disciplinati dalle specifiche disposizioni di cui ai precedenti Titoli V e VI, alle quali si rimanda per la definizione dei parametri edilizi ed urbanistici e delle procedure di attuazione.

4. Il dimensionamento residenziale al 31/12/2015 definito dal precedente comma 2.1, suddiviso in ragione della dimensione delle aree edificabili nelle singole U.T.O.E., è riportato nella seguente tabella:

U.T.O.E.	TOT. VOLUMI RESIDENZIALI	TOTALE VOLUMI RESIDENZIALI PARTE a)	TOTALE VOLUMI RESIDENZIALI PARTE b)
1	1.772	1.772	0
2	343	343	0
3	1.150	1.150	0
4	264.164	69.805	194.359
5	161.359	108.091	53.269
6	54.284	48.882	5.402
7	64.968	35.196	29.772
8	67.705	64.452	3.253
TOTALE	**615.744**	**329.690**	**286.054**

Nel rispetto del valore massimo consentito nella totalità delle U.T.O.E. è consentito nelle singole U.T.O.E. un superamento del 12% del valore massimo indicato nella precedente tabella.

5. Il dimensionamento delle nuove superfici di vendita commerciali al dettaglio destinabili a medie strutture di vendita al 31/12/2015 definito dal precedente comma 2.2, è riportato nella seguente tabella:

U.T.O.E.	NUOVE SUPERFICI DI VENDITA PER MEDIE STRUTTURE COMMERCIALI AL DETTAGLIO(mq)
1	0
2	2.500
3	0
4	5.000
5	5.000
6	2.000
7	2.000
8	1.100
TOTALE	**17.600**

Nel rispetto del valore massimo consentito nella totalità delle U.T.O.E. è consentito nelle singole U.T.O.E. un superamento del 12% del valore massimo indicato nella precedente tabella.

6. Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di cui ai precedenti commi 4 e 5, si applicano le specifiche disposizioni in materia di monitoraggio dello sviluppo edilizio di cui all'art. 158.

Art. 158 Monitoraggio dello sviluppo edilizio

1. Lo sviluppo edilizio ammesso in conformità alle previsioni del Regolamento urbanistico è sottoposto a monitoraggio, secondo quanto disposto dal presente articolo, al fine di assicurarne la rispondenza ai limiti quantitativi di cui all'art. 157.
2. Presso i competenti Uffici Comunali è attivato un registro, anche informatico, nel quale sono progressivamente annotati:
   a) per gli interventi diretti eccedenti la ristrutturazione edilizia: la zona urbanistica interessata, la volumetria autorizzata distinta per destinazione d'uso, il tipo di intervento ricorrente, la superficie di vendita di eventuali medie strutture, oltre agli altri dati che l'Ufficio riterrà utili ai fini del monitoraggio;
   b) per gli interventi soggetti a piano di recupero: le zone urbanistiche interessate e le relative estensioni, la volumetria autorizzata distinta per destinazione d'uso, i tipi di intervento ricorrente, le eventuali aree pubbliche da cedere al Comune, le eventuali opere di urbanizzazione da eseguire a carico dei proponenti, la superficie di vendita di eventuali medie strutture, oltre agli altri dati che l'Ufficio riterrà utili ai fini del monitoraggio;
   c) per gli interventi soggetti a PMU o ad una diversa forma di piano attuativo: le zone urbanistiche interessate e le relative estensioni, la volumetria autorizzata distinta per destinazione d'uso, i tipi di intervento ricorrente, le aree pubbliche da cedere al Comune e le opere di urbanizzazione da eseguire a carico dei proponenti, le superfici di vendita di eventuali medie strutture, oltre agli altri dati che l'Ufficio riterrà utili ai fini del monitoraggio.
3. Con cadenza periodica, comunque non superiore a sei mesi, gli Uffici Comunali verificano la progressione dello sviluppo edilizio residenziale, sia in riferimento ai valori assoluti sia alla sua ripartizione per u.t.o.e.. Ove la potenzialità residua risulti inferiore al 10% di quella ammessa per il periodo temporale ricorrente o per una determinata u.t.o.e., ne è data notizia al pubblico. Le richieste di permesso di costruire giacenti, ove complete di ogni elaborato prescritto e conformi alla disciplina edilizio urbanistica ad esse applicabile, proseguono nel loro iter sino all'esaurimento della volumetria disponibile. Le istanze eccedenti tale limite rimangono sospese fino a quando la loro consistenza non risulti ammessa secondo i criteri di cui all'art. 157.

Art. 159 Aree non comprese nel Regolamento urbanistico

1. Sulle tavole grafiche sono identificate, con apposita grafia, le aree che, seppur potenzialmente utilizzabili a scopo edificatorio secondo il piano strutturale, non sono state inserite nel presente Regolamento. Dette aree potranno essere interessate da diversa previsione urbanistica in occasione di successivi Regolamento urbanistico, quando saranno venuto meno le ragioni che attualmente ne motivano l'esclusione.
2. Durante il periodo di vigenza del presente Regolamento urbanistico, in dette aree sono ammessi esclusivamente gli interventi consentiti dalla disciplina delle aree non pianificate di cui all'art. 8.

Art. 160 Misure di salvaguardia

1. L'adozione di strumenti della pianificazione territoriale, di varianti al Regolamento urbanistico o di altri atti di governo del territorio, comporta l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 61 della L.R. 1/2005 rispetto alla disciplina urbanistica previgente.
2. Per tutto il periodo di applicazione della salvaguardia il Comune sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire in contrasto con lo strumento della pianificazione territoriale o degli atti di governo del territorio adottati. E' inoltre sospesa l'efficacia delle denunce di inizio di attività per le quali non sia decorso il termine dei venti giorni dalla presentazione.
3. La sospensione di cui al comma precedente opera fino all'efficacia dello strumento della pianificazione territoriale o dell'atto di governo del territorio e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione.
4. L'entrata in vigore dello strumento della pianificazione territoriale o dell'atto di governo del territorio comporta, ai sensi dell'art. 15, comma 4, del D.P.R. 380/2001, la decadenza dei permessi a costruire o delle denuncie di inizio attività in contrasto con esso, salvo che i relativi lavori siano già iniziati e siano completati entro tre anni dalla data di inizio.
5. Le richieste relative a piani attuativi, a permessi di costruire, a DIA e a SCIA presentate prima dell'adozione della variante al Regolamento urbanistico e le varianti ai permessi di costruire, alle DIA e alle SCIA in corso di validità alla medesima data sono valutate con riferimento alla normativa urbanistica previgente alla stessa variante.
   In ogni caso è fatta salva la facoltà del richiedente di optare per l'applicazione della normativa urbanistica modificata a seguito dell'approvazione della variante al Regolamento urbanistico.

Art. 161 Poteri di deroga

1. Ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/01, il permesso di costruire in deroga al Regolamento urbanistico è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.
2. Il permesso di costruire in deroga al Regolamento urbanistico è rilasciato previa deliberazione del Consiglio comunale e nel rispetto delle disposizioni contenute nel Codice dei beni culturali e del paesaggio e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
3. Dell'avvio del procedimento è data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
4. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti stabiliti dal Regolamento urbanistico in materia di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, fermo restando in ogni caso il rispet-

to delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

N.B. : si omette il testo dell'Appendice all'art. 86 delle Norme Tecniche di Attuazione in quanto non interessato da alcuna modifica