



COMUNE DI POGGIO A CAIANO
Provincia di Prato

Piano Regolatore Generale

REGOLAMENTO URBANISTICO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Modificate a seguito delle osservazioni - febbraio 2012

VARIANTE 2011

*Arch. Osvaldo Coppini
Arch. Roberto Vezzosi
Geol. Alberto Tomei*

I n d i c e

Parte prima – Generalità

Titolo I – Caratteri del Regolamento Urbanistico

Art. 1 - Contenuti e ambito d'applicazione

Art. 2 - Documenti costitutivi

Art. 3 – Efficacia

Art. 4 - Salvaguardie e norme transitorie

Art. 5 - Poteri di deroga

Art. 6 - Regolamento Edilizio

Titolo II – Glossario

Art. 7 – Definizioni

Parte seconda – Attuazione

Titolo III – Tipi d'intervento

Art. 8 - Disciplina dell'esistente

Art. 9 - Disciplina delle trasformazioni

Titolo IV – Modi d'intervento

Art. 10- Strumenti di attuazione

Art. 11 - Elementi costitutivi dei P.A. e dei progetti e programmi di opere pubbliche

Art. 12 - Progetti Guida

Art. 13 - Piani Complessi di Intervento

Art. 14 - Programmi di miglioramento agricolo ambientale (P.M.A.A.)

Titolo V – Dotazioni urbanistiche

Art. 15 - Destinazioni d'uso

Art. 16 - Destinazione d'uso attuale

Art. 17 - Standard relativi alle destinazioni d'uso

Art. 18 - Opere di urbanizzazione eseguite da privati

Art. 19 - Dotazioni di parcheggi privati in relazione agli interventi

Parte terza – La tutela e il miglioramento dell'integrità fisica del territorio

Titolo VI – I vincoli, le tutele e le invarianti strutturali

Art. 20 - Il vincolo idrogeologico

Art. 21 - Aree boscate

Art. 22 - Il vincolo paesistico ambientale

Art. 23 - Il vincolo storico artistico

- Art. 24 - Pozzi ad uso acquedottistico
- Art. 25 - Salvaguardia della qualità delle acque sotterranee
- Art. 26 - Ambiti di reperimento di parchi, riserve e aree naturali protette di interesse locale (ANPIL)
- Art. 27 - Le aree sottoposte a vincolo cimiteriale
- Art. 28 - Invarianti strutturali

Titolo VII – Fattibilità geologica delle azioni di piano

- Art. 29 - Valutazione della fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica ai sensi del DPGR.n.26/R del 27/4/07.
- Art. 30 - Fattibilità geomorfologica
- Art. 31- Fattibilità sismica
- Art. 32- Fattibilità idraulica
- Art. 33- Piano stralcio Assetto Idrogeologico
- Art. 32bis – L.R.n.66/11 “Legge Finanziaria Regione Toscana 2012”
- Art. 34 - Fattibilità geologica e idraulica delle aree assoggettate a intervento unitario
- Art. 35 - Superamento delle condizioni di rischio idraulico
- Art. 36 - **ABROGATO**

Titolo VIII – Valutazione integrata e sostenibilità degli interventi

- Art. 37- Condizioni alle trasformazioni
- Art. 38 - Interventi sul suolo e sottosuolo
- Art. 39 - Interventi sui corsi d’acqua
- Art. 40 - Disposizioni per il risparmio idrico
- Art. 41 - Rete fognaria e depurazione
- Art. 42 - Contenimento dell’impermeabilizzazione del suolo: indice di permeabilità
- Art. 43 - Limitazione e compensazione delle emissioni inquinanti in atmosfera
- Art. 44 - Riduzione dell'uso dei combustibili fossili per il riscaldamento
- Art. 45 - Inquinamento da traffico veicolare
- Art. 46 - Inquinamento acustico
- Art. 47 - Inquinamento luminoso
- Art. 48 - Inquinamento elettromagnetico

Titolo IX – Edilizia sostenibile e qualità degli insediamenti

- Art. 49 - Edilizia sostenibile
- Art. 50 - Disposizioni obbligatorie che riguardano i nuovi interventi edilizi e le ristrutturazioni
- Art. 51 - Semplificazioni dei procedimenti amministrativi per gli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili
- Art. 52 - Incentivi comunali
- Art. 53 - Componenti per la qualità degli insediamenti
- Art. 54 - Disposizioni e parametri per la qualità degli insediamenti
- Art. 55 - Disposizioni per gli interventi di sistemazione a verde e per la qualificazione del suolo pubblico
- Art. 56 - Filari alberati
- Art. 57 - Fascia verde
- Art. 58 - Compensazione delle emissioni di CO₂: indice di piantumazione

- Art. 59 - Supporti per la raccolta differenziata dei rifiuti
Art. 60 - Criteri di valutazione della commissione edilizia

Parte quarta – I sistemi territoriali e funzionali

Titolo X – Disciplina dei sistemi e sub sistemi territoriali

- Art. 61 - Suddivisione del territorio comunale

Capo I – Disciplina del Sistema territoriale dell'ambiente urbano

- Art. 62 - Caratteri e articolazione del Sistema territoriale dell'ambiente urbano
Art. 63 - C 1 Sub-sistema del centro storico
Art. 64 - C 2 Sub-sistema della città consolidata
Art. 65 - C 3 Sub-sistema della città residenziale
Art. 66 - C 4 Sub-sistema della città nuova
Art. 67 - Il quartiere residenziale unitario de "il villaggio"
Art. 68 - Interventi residenziali unitari (I.U.)
Art. 69 - Le aree destinate ad attività economiche (ricettività, commercio, industria, artigianato)
Art. 70 - Sistemazioni del suolo e opere di pavimentazione e trattamento del terreno
Art. 71 - Aree a verde privato, manufatti pertinenziali esterni costruzioni pensili e recinzioni

Capo II – Disciplina del Sistema territoriale dell'ambiente rurale

- Art. 72 - Caratteri e articolazione del Sistema territoriale dell'ambiente rurale
Art. 73 - T1 Sub-sistema degli insediamenti collinari
Art. 74 - Interventi sugli edifici
Art. 75 - T2 Sub-sistema del territorio agricolo
Art. 76 - Criteri per gli interventi di miglioramento fondiario e per la tutela e valorizzazione paesistico-ambientale
Art. 77 - Difesa del suolo
Art. 78 - Caratteristiche tipologiche e architettoniche dei nuovi edifici per residenza rurale e annessi agricoli
Art. 79 - Edifici che cambiano destinazione d'uso agricola
Art. 80 - Attività integrative
Art. 81 - Disciplina delle aree di pertinenza degli edifici
Art. 82 - Impianti a rete e puntuali
Art. 83 - Percorsi vicinali ed interpoderali
Art. 84 - Percorsi e spazi di sosta pedonali
Art. 85 - Recinzioni
Art. 86 - Serre
Art. 87 - Annessi agricoli per autoconsumo
Art. 88 - Interventi sugli edifici esistenti
Art. 89 - Strutture pertinenziali per le pratiche sportive e per il tempo libero
Art. 90 - Riutilizzo volumi incongrui o realizzati in materiali precari

Titolo XI - Disciplina dei sistemi e sub sistemi funzionali

- Art. 91 - I sistemi funzionali
Art. 92 - CP Caratteri e articolazione del Sistema funzionale delle

connessioni paesistiche

Art. 93 - VB Caratteri e articolazione del Sistema funzionale della Villa e delle Cascine di Tavola

Art. 94 - Caratteri e articolazione del Sistema funzionale della viabilità

Art. 95 - Sub-sistema stradale

Art. 96 - Fasce di rispetto della viabilità

Art. 97 - Sub-sistema pedonale e ciclabile

Parte quinta – La gestione delle trasformazioni e le discipline dei servizi e delle attrezzature

Titolo XII – Indirizzi programmatici e dimensionamento

Art. 98 - Le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)

Art. 99 - Criteri relativi agli standard ed al dimensionamento del R.U.

Art. 100 - UTOE 1. Poggio a Caiano

Art. 101 - UTOE 2. Poggetto

Art. 102 - Aree soggette obbligatoriamente a P.A.

Art. 103 - Perimetro centri abitati

Art. 104 - Zone omogenee

Titolo XIII – Disciplina delle funzioni relative ad attrezzature di servizio pubbliche

Art. 105 - Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale

Art. 106 - Altre aree per strutture private di uso pubblico e collettivo

Art. 107 - Aree per l'istruzione

Art. 108 - Impianti sportivi pubblici e di interesse pubblico coperti

Art. 109 - Verde pubblico

Art. 110 - Verde sportivo

Art. 111 - Parcheggi pubblici

Art. 112 - Disciplina degli impianti per la distribuzione dei carburanti

Art. 113 - Aree per attrezzature cimiteriali

Art. 114 - Area attrezzata per manifestazioni temporanee

Art. 115 - Fruibilità dei servizi

Art. 116 - Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche

Titolo XIV – Disciplina del commercio

Art. 117 - Criteri per l'insediamento di attività commerciali

Allegato 1 - Edifici di rilevante valore storico-artistico- ambientale

Allegato 2 – I Progetti Guida

Art. 1 - Disposizioni generali

Art. 2 - La perequazione urbanistica

Art. 3 - Le classi dei suoli

Art. 4 - Regole perequative

Art. 5 - Condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica ai sensi del DPGR.n.26/R/07

Art. 6 - Il Progetto Guida dell'Ombrone e del Collecchio

Art. 7 - Il Progetto Guida del Montiloni

Parte prima Generalità

Titolo I – Caratteri del Regolamento Urbanistico

Art. 1 - Contenuti e ambito d'applicazione

1. Il presente Regolamento Urbanistico (RU) è l'atto del governo del territorio che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia e definisce l'uso dell'intero territorio del Comune di Poggio a Caiano e le modalità di attuazione degli interventi su di esso, regolandone le trasformazioni e le utilizzazioni nel rispetto degli obiettivi e degli indirizzi fissati nel Piano Strutturale.

2. Ai fini di cui al comma 1, il presente regolamento urbanistico:

- definisce le trasformazioni ammissibili e le utilizzazioni compatibili, sia nel territorio rurale e aperto che negli insediamenti urbani, attivabili in diretta applicazione delle relative disposizioni;
- definisce la rete delle infrastrutture per la mobilità e la relativa disciplina;
- individua gli ambiti nei quali la disciplina dettata dal medesimo presente regolamento urbanistico si attua pienamente soltanto sulla base di piani attuativi, o di progetti unitari, o di progetti di opere pubbliche, e stabilisce le direttive, anche di carattere quantitativo, da osservare da tali strumenti;
- imprime a determinati immobili, o complessi di immobili, specifiche e vincolanti destinazioni d'uso, particolarmente per servizi pubblici o a uso collettivo;
- garantisce le richieste dotazioni di spazi per servizi pubblici o a uso collettivo, sia imprimendo direttamente a determinati immobili, o complessi di immobili, le relative destinazioni d'uso vincolanti, sia dettando le relative direttive, anche di carattere quantitativo, ai previsti piani attuativi, o progetti unitari, o progetti di opere pubbliche;
- precisa le fattibilità delle trasformazioni ammissibili e delle utilizzazioni compatibili derivanti dalle condizioni di pericolosità geologica e idraulica e dalle caratteristiche idrogeologiche;
- precisa i requisiti richiesti in ragione di condizioni di fragilità ambientale.

3. Le presenti norme tecniche generali, in particolare, definiscono, con riferimento agli elementi rappresentati nelle tavole di progetto:

a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, comprendente:

- il perimetro aggiornato dei centri abitati, quale delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
- la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico, sulla base di un quadro conoscitivo dettagliato ed aggiornato dell'edificato e delle funzioni in atto;
- l'individuazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto dei parametri definiti dal Piano Strutturale con riferimento agli standard urbanistici minimi imposti dalle vigenti norme statali e regionali in materia di governo del territorio;
- le aree, gli ambiti o i singoli edifici sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa;
- le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è permessa l'edificazione di completamento;
- l'individuazione del patrimonio edilizio esistente sul quale sono consentiti interventi di ampliamento;
- la disciplina del territorio rurale, nel rispetto delle vigenti norme regionali in materia;

b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, che individua e definisce:

- gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
- gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;
- gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante i piani attuativi;

- gli interventi per il coordinamento con la pianificazione comunale di settore, anche mediante l'individuazione delle aree da questa interessate;
- le infrastrutture da realizzare e le relative aree;
- il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, al fine di garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
- l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi delle vigenti disposizioni statali e regionali in materia di espropriazione per pubblica utilità;
- la disciplina della perequazione, di cui all'articolo 60 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

4. La disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio, contenuta nel presente Regolamento Urbanistico, detta criteri di coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità e della accessibilità, gli atti di competenza del Comune in materia di orari e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, di cui all'articolo 58 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

5. Il RU contiene altresì:

- la disciplina riferita all'integrità fisica del territorio, mediante la quale le previsioni relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono poste in relazione con le disposizioni in materia geologica e idraulica;
- la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi, anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alle vigenti norme regionali, in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica contenuti nel Piano Strutturale.

Art. 2 - Documenti costitutivi

1. Il R.U. è composto dai seguenti elaborati:

- 1) Tav. QC01- (Quadro Conoscitivo) scala 1:2000 - Accessibilità urbana e censimento delle barriere architettoniche;
- 2) Relazione Generale;
- 3) Norme Tecniche di Attuazione;
- 4) Tav. P01 - scala 1: 5.000 – UTOE - Centri abitati e vincoli;
- 5) Tav. P02 - scala 1: 5.000 – Zone omogenee;
- 6) Tav. P03 a/b/c - scala 1: 2.000 – Disciplina del territorio;
- 7) Studio geologico di supporto:
 - a. Relazione tecnica;
 - b. Carta di sintesi del Piano Stralcio Assetto Idrogeologico (tav. 05) in scala 1:5000;
 - c. Allegato 1 : “Relazione tecnica sullo stato di completamento e sugli effetti delle opere di regimazione idraulica ai fini della valutazione della pericolosità idraulica del territorio comunale”;
 - d. Allegato 2 : “Relazione tecnica di studio idrogeologico-idraulico sul Rio Montiloni, per eventi di piena duecentennali”;
 - e. Carta delle vulnerabilità delle acque sotterranee (tav. 06);
- 8) Relazione di fattibilità geomorfologica idraulica e sismica Progetto Guida Montiloni e Progetto Guida dell'Ombrone e del Collecchio;
 - a. Carta fattibilità Progetto Guida Montiloni;
 - b. Carta fattibilità Progetto Guida dell'Ombrone e del Collecchio;
- 9) Studio idrologico- idraulico di supporto alle varianti;
 - a. Relazione idrologico-idraulica;
 - All. 1 – Idrogrammi di piena;
 - All. 2 – Curve di invaso;
 - All. 3 – Profili longitudinali;
 - All. 4 – Sezioni Trasversali;
 - All. 5 – Tabelle output/sezioni;
 - All. 7 – Tabelle output/Aree potenziali esondazioni;
 - b. Tav. 01 – sezioni di rilievo;
 - c. Tav. 02/1 – Aree allagabili TR 20 anni;
 - d. Tav. 02/2 - Aree allagabili TR 30 anni;
 - e. Tav. 02/3 - Aree allagabili TR 100 anni;
 - f. Tav. 02/4 - Aree allagabili TR 200 anni;
 - g. Tav. 03 – Tratti tracimazioni;

- h. Tav. 04 – Pericolosità idraulica;
 - i. Tav. 05 – Battenti idraulici;
 - j. Tav. 06 – Carta degli interventi;
- 10) Relazione idrologico-idraulica –Integrazioni- All. 1, 2, 3, 4;
- 11) Documento per la Valutazione Integrata

2. Le norme tecniche di attuazione contengono il Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche e sono integrate dalle schede di sintesi per gli edifici classificati. Le tavole di progetto P03 contengono l'individuazione dei Beni soggetti a vincolo di esproprio e le attrezzature d'uso pubblico realizzate.

Art. 3 - Efficacia

1. Il Regolamento Urbanistico è valido a tempo indeterminato, fatta eccezione per quanto previsto dai commi 5, 6, 7 della LR 1/05, art 55, ovvero le previsioni relative a:

- a) le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) le aree sottoposte a piano attuativo;
- c) le infrastrutture da realizzare all'esterno dei centri abitati, che perdono la loro efficacia decorsi cinque anni dalla approvazione del R.U. se non siano stati approvati, entro detto termine, i piani attuativi o i progetti esecutivi delle infrastrutture.

I piani attuativi di iniziativa privata, previsti nel presente R.U., decadono allorché, nel quinquennio decorrente dalla approvazione dello stesso regolamento, i proponenti non abbiano stipulato la convenzione o non si siano impegnati verso il Comune, per quanto di loro competenza, con atto unilaterale d'obbligo, a dare attuazione alla pianificazione stessa.

2. La disciplina dettata dal presente Regolamento Urbanistico trova applicazione nell'intero territorio comunale, compreso le parti in cui le regole di trasformazione saranno rinviate ad un successivo regolamento urbanistico, ovvero a una variante del presente regolamento urbanistico, e per le quali trovano nel frattempo applicazione soltanto le disposizioni limitative delle trasformazioni, fisiche e funzionali, ammissibili, dettate dal relativo articolo delle presenti norme.

3. Alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del presente Regolamento Urbanistico, sarà redatta una relazione sul monitoraggio degli effetti di cui all'articolo 13 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1.

Art. 4 - Salvaguardie e norme transitorie

1. Costituiscono salvaguardia del Regolamento Urbanistico, fin dalla sua adozione, le disposizioni della presente Variante indicate nelle norme e negli elaborati che lo costituiscono, come individuati all'art. 2.

2. Fino all'entrata in vigore definitiva della Variante al Regolamento Urbanistico sono consentiti tutti gli intereventi ammessi dalle presenti norme salvo restrizioni maggiori contenute nella disciplina urbanistica in vigore.

3. Dalla data di adozione della Variante al Regolamento Urbanistico non è consentito il rilascio di titoli abilitativi per interventi in contrasto con le previsioni della Variante stessa. L'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico comporta la decadenza dei permessi di costruire e delle Dichiarazioni di Inizio Attività (DIA), in contrasto con le previsioni stesse. Sono fatti salvi i titoli abilitativi per i quali, a tale data, siano iniziati i lavori.

Fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, sono fatti salvi :

- i titoli abilitativi già rilasciati alla data di adozione della Variante al Regolamento Urbanistico;
- le D.I.A. per le quali siano decorsi i 20 giorni dalla completezza formale della documentazione ai sensi dell'art.82 L.R. 01/2005;

4. Per i Piani attuativi e le lottizzazioni in genere, sono consentiti gli aggiornamenti delle convenzioni, anche se scadute all'adozione della Variante al RU, ai fini della conclusione degli atti amministrativi e del compimento delle opere e delle attività previste. Sono fatte salve le convenzioni in essere. Per gli edifici già completati all'interno di tali piani è consentito il tipo di intervento ri1.

Art. 5 - Poteri di deroga

1. Ai sensi dell'art. 54 della Legge Regionale 3 gennaio 2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni, i poteri di deroga di cui all'art. 41 quater della Legge 17 agosto 1942 n. 1150, come aggiunto dall'art. 16 della Legge 16 agosto 1967 n. 765, possono essere esercitate esclusivamente nel rispetto di entrambe le seguenti condizioni:

a) purché la deroga operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento (altezze, superfici, volumi e distanze);

b) per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, a recupero di condizioni di agibilità e accessibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata, che si siano resi necessari in conseguenza di calamità naturali o catastrofi, o di eventi naturali o connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile.

Art. 6 - Regolamento Edilizio

1. La disciplina introdotta dalle presenti norme è integrata dal Regolamento Edilizio Comunale (RE), fermo restando che comunque in caso di contrasto o difformità prevarrà la disciplina introdotta dal P.S. e/o dal R.U.

2. Secondo quanto disposto dall'Art. 64 della LR 1/2005 e succ. mod. ed integrazioni, il Regolamento edilizio detta norme in materia di modalità costruttive, ornato pubblico ed estetica, igiene, sicurezza e vigilanza. Il RE del Comune di Poggio a Caiano contiene altresì una specifica normativa relativa alle forme di incentivo economico al fine di favorire l'applicazione di tecnologie atte a garantire il risparmio energetico negli edifici e/o relative all'applicazione di tecniche e modalità costruttive particolari riferibili alla edilizia sostenibile.

Titolo II – Glossario

Art. 7 - Definizioni

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni, parametri e indici:

1 - Superficie territoriale (St)

Superficie totale di un'area delimitata da un atto di pianificazione territoriale, compreso quella occupata dagli edifici, dalle loro pertinenze e dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ad essa relative, escluso eventuali fasce di rispetto, la viabilità esistente o prevista nel R.U..

2 - Superficie fondiaria (Sf)

Superficie destinata all'edificazione escluso quella per uso pubblico, equivalente alla superficie residua della superficie territoriale (St), detratte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel caso di intervento edilizio diretto, per Sf si intende l'apprezzamento di terreno strettamente pertinente l'edificio sia esistente sia di progetto anche quando si tratti di ampliamento o ricostruzione.

3 - Standard

Dotazione, espressa in termini numerici, di aree e attrezzature pubbliche secondo indici prefissati: verde, parcheggi, scuole, strutture sanitarie, attrezzature collettive, ecc. Alle quantità relative indicate dagli standard, devono adeguarsi gli strumenti urbanistici e le relative realizzazioni. In Italia gli standard urbanistici sono stati fissati dal Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, che fissa limiti all'edificazione e rapporti massimi tra insediamenti e spazi pubblici (vedi Superficie d'uso pubblico).

4 - Superficie d'uso pubblico

E' un'area destinata a spazi pubblici. Le superfici per spazi pubblici comprendono:

- a) le superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria
- b) le superfici destinate alle opere di urbanizzazione secondaria

5 - Opere di urbanizzazione primaria

L'urbanizzazione primaria consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a conferire ad una porzione di territorio i requisiti indispensabili per l'insediamento di funzioni urbane. Tali opere sono definite all'art. 37, comma 5, della L.R. 1/05, e comprendono:

- strade residenziali, piazze, piste pedonali e ciclabili;
- spazi di sosta o parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato

Gli impianti cimiteriali sono servizi indispensabili parificati alle opere di urbanizzazione primaria ai sensi e per gli effetti dell'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847 integrato dall'art. 44 della legge 22 ottobre 1971, n. 865.

6 - Opere di urbanizzazione secondaria

L'urbanizzazione secondaria consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere intese a dotare un'area urbanizzata dei servizi necessari per la vita di quartiere, nonché a realizzare l'adeguamento qualitativo degli stessi. Tali opere sono definite dall'art.17 della Legge 765/67, e comprendono:

- asili nido, scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- uffici comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie e residenze per anziani;
- impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- aree verdi di quartiere;

- strutture con funzioni di centro servizi avanzati alle imprese, per l'innovazione e per la società dell'informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca, in aree a destinazione produttiva.

Le aree destinate alle urbanizzazioni secondarie sopraelencate corrispondono alle aree per standard urbanistici di cui il Piano Strutturale dispone la dotazione minima inderogabile relativamente all'intero territorio comunale e ad ogni Unità Territoriale Organica Elementare.

7 - Superficie coperta (S_c)

La superficie data dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, sia degli edifici principali che degli accessori, compreso porticati, logge, tettoie e verande, con esclusione dei locali tecnici e degli aggetti di qualsiasi tipo fino a ml.3,50 per gli edifici produttivi e ml 2,00 per le altre destinazioni. La maggiore dimensione comporta il calcolo dell'intera struttura come superficie coperta.

8 - Superficie permeabile

E' la somma di ogni superficie libera da costruzioni, sopra o sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile (*superficie permeabile di pertinenza*), è costituita dalla percentuale priva di pavimentazioni, attrezzata o mantenuta a prato, e con piantagioni realizzate con arbusti e/o piante di alto fusto, comprensiva di vialetti purché realizzati con materiali permeabili poggiati su sottofondo non cementizio, permeabile a sua volta.

9 - Rapporto di copertura ($R_c = S_c/S_f \% = m_q/m_q$)

Il rapporto di copertura è la percentuale di superficie fondiaria occupata dalla superficie coperta, del singolo lotto edificabile o, complessivamente, dei lotti edificabili compresi in un piano attuativo.

10 - Indice territoriale ($I_t = V/m_q = m_c/m_q$)

L'indice territoriale è il volume massimo edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

11 - Indice fondiario ($I_f = V/m_q = m_c/m_q$)

L'indice fondiario è il volume massimo edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

12 - Destinazione d'uso

Funzione a cui, in base alle norme urbanistiche e edilizie o nei fatti, è destinato uno spazio o edificio urbano. Può essere principale, quando qualifica le caratteristiche di una zona, complementare quando integra quella principale. Può essere prevista o ammessa e in atto, così come specificato nei successivi articoli 15 e 16.

13 - Carico urbanistico

Si definisce carico urbanistico di un insediamento, l'insieme delle esigenze urbanistiche che questo determina in ordine alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria; tale carico urbanistico si valuta applicando i relativi standard delle opere di urbanizzazione alle dimensioni ed alle attività funzionali dell'insediamento stesso.

Pertanto, l'aumento del carico urbanistico è determinato in funzione di: aumento delle superfici utili degli edifici, mutamento della destinazione d'uso degli immobili, aumento del numero delle unità immobiliari.

La nozione di carico urbanistico "deriva dall'osservazione che ogni insediamento umano è costituito da un elemento cosiddetto primario (abitazioni, uffici, opifici, negozi) e da uno secondario di servizio (opere pubbliche in genere, uffici pubblici, parchi, strade, fognature, elettrodotti, condutture di erogazione di acqua e gas), che deve essere proporzionato all'insediamento primario, ossia al numero degli abitanti insediati ed alle caratteristiche dell'attività da essi svolte. Quindi, il carico urbanistico è l'effetto che viene prodotto dall'insediamento primario come domanda di strutture ed opere collettive, in dipendenza del numero delle persone insediate su di un determinato territorio." (Corte di Cassazione, Sezioni unite penali, 20 marzo 2003, sentenza n. 12878). Per cui, in un dato contesto, l'incremento del numero di unità immobiliari, l'aumento del numero di abitanti da insediare, il cambio di destinazione d'uso per attività che incidono sulle dotazioni di standard esistenti, costituiscono tutte azioni che incrementano il carico urbanistico esistente.

14 - Carico ambientale

Pressione esercitata dall'insieme dei fattori antropici presenti in un'area su una determinata risorsa ambientale, aria, acqua, suolo, sottosuolo ed ecosistemi della fauna e della flora.

15 - Zona

Parte di territorio con caratteri di omogeneità, o individuata come tale dallo strumento urbanistico e sottoposta a relative norme tecniche. In un territorio comunale, secondo il Decreto Interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, si individuano, attraverso il piano urbanistico, zone omogenee contrassegnate da una lettera dell'alfabeto: "A" per le parti di interesse storico e pregio ambientale; "B" per le aree parzialmente edificate e prive di particolare interesse ambientale; "C" per le zone di espansione dell'abitato; "D" per gli insediamenti produttivi; "E" per l'uso agricolo; "F" per attrezzature o impianti di interesse generale.

16 - Unità minima d'intervento (Umi)

L'unità minima d'intervento (Umi) è costituita dalla superficie minima necessaria alla formazione di un piano attuativo d'iniziativa pubblica o privata, ovvero la porzione di territorio all'interno della quale ogni trasformazione edilizia e urbanistica deve essere definita con progetto unitario.

17 - Perequazione Urbanistica

Nel linguaggio urbanistico si intende generalmente per PEREQUAZIONE quel principio la cui applicazione tende ad ottenere 2 effetti:

1. La giustizia distributiva nei confronti dei proprietari dei suoli chiamati ad usi urbani;
2. La formazione, senza espropri e spese, di un patrimonio pubblico di aree a servizio della collettività.

In applicazione del principio della perequazione urbanistica, quindi, diritti edificatori derivanti da scelte insediative operate dalla strumentazione urbanistica comunale devono quindi essere divisi in maniera equa tra tutti i proprietari delle aree e degli immobili eventualmente interessati dagli interventi da essa ammessi e previsti, così come, allo stesso modo, sono divisi fra gli stessi gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali indicati per le trasformazioni.

18 - Superficie utile lorda (Sul)

Somma delle superfici coperte di tutti i piani, interrati e seminterrati, misurata escludendo i muri perimetrali esterni e al lordo degli elementi verticali interni quali le murature, vani delle porte, vano ascensore, scale, ecc..

Sono esclusi dal calcolo della Sul:

- cavedii e chiostrine scoperte;
- i vani per gli impianti tecnologici delle dimensioni strettamente indispensabili all'alloggiamento e manutenzione delle apparecchiature e degli impianti in essi collocati, ovvero delle dimensioni minime dettate dalle vigenti norme in materia di sicurezza;
- i maggiori volumi tecnici (intercapedini e cavedii orizzontali e verticali o locali in copertura), necessari per gli impianti volti al controllo e al contenimento dei consumi energetici dell'edificio;
- le soffitte e le intercapedini poste immediatamente sotto la copertura aventi un'altezza netta non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto;
- i soppalchi aventi altezza media inferiore a 2,40 ml;
- le cantine e le superfici accessorie al servizio ed in relazione numerica con le singole unità immobiliari a destinazione residenziale, intendendosi per questi i locali accessori non abitabili, completamente o prevalentemente interrati e con altezza non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante;
- le autorimesse pertinenziali, e comunque quelle realizzate dopo l'entrata in vigore della L.122/89;
- i balconi e le terrazze se scoperti, le logge, i porticati pubblici o di uso pubblico e le gallerie commerciali, intese come spazi pedonali coperti ed aperti al pubblico durante gli orari di vendita;
- le maggiori superfici necessarie a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali in materia.

Sono altresì esclusi dal calcolo:

- le parti espressamente finalizzate all'ottenimento del comfort ambientale e risparmio energetico, attraverso il miglioramento dell'isolamento termico e lo sfruttamento del massimo soleggiamento durante la stagione più fredda, quali le verande e le serre solari non riscaldate disposte nei fronti da sudest a sudovest con funzione di captazione solare che abbiano la superficie esterna, riferita a pareti e copertura, vetrata per almeno il settanta per cento. Il volume delle serre non può superare il 20% del volume riscaldato dell'edificio; deve in ogni caso essere accuratamente previsto l'adattamento delle serre alla stagione più calda mediante schermature, aperture etc. Spazi collettivi interni, coperti o racchiusi da vetrate quali corti chiuse, spazi condominiali coperti e

climatizzati naturalmente, progettati al fine di migliorare il microclima del complesso edilizio, con incidenza fino ad un massimo del 25% della superficie coperta dell'edificio.

Per ricorrere allo scomputo delle suddette parti dell'edificio dai calcoli urbanistici, la specifica finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica del "Bilancio Energetico" dell'edificio, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento. Come guadagno energetico si intende la differenza tra l'energia dispersa in assenza della serra e quella dispersa in presenza della serra. Il calcolo tecnico allegato deve documentare che i volumi così realizzati e relativi ai punti precedenti, assicurano un contributo energetico superiore almeno del 20% di quello previsto dalla normativa vigente. Le medesime strutture dovranno in ogni caso garantire il rispetto dei requisiti di illuminazione e aerazione degli ambienti che vi si affacciano, secondo le norme regolamentari e sanitarie vigenti.

19 - Superficie utile (Su)

Somma di tutte le superfici interne di un edificio, di tutti i piani fuori terra e di quelli entro terra solo se aventi i requisiti igienici di abitazione, con esclusione dei servizi igienici ad essi non attinenti, misurata al netto di tutti gli elementi verticali (murature, vani delle porte, vano ascensore, scale, cavedi, ecc.) ed escluso le superfici accessorie non residenziali (Snr).

20 - Superficie non residenziale (Snr) o accessoria

È la superficie dei piani entroterra e fuori terra, compreso il sottotetto, misurata al netto di tutti gli elementi verticali, avente funzioni di servizio, coincidente con la superficie non residenziale (Snr) di cui al D.M. 10 maggio 1977. Essa è costituita da:

- a) balconi, terrazze, logge e simili;
- b) porticati e loggiati al piano terreno ad uso privato;
- c) locali per impianti tecnologici, quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderia, e simili, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati;
- d) androni ed altri vani ingresso condominiali, compreso le superfici ottenute dalle proiezioni orizzontali su un solo piano dei vani scala condominiali e dei vani ascensore;
- e) cantine ed altri locali di servizio e sempre che i locali seminterrati non fuoriescano di oltre ml 1,00 dalla quota di campagna;
- f) autorimesse singole o collettive;
- g) soffitte non abitabili;
- h) magazzini, depositi, archivi, ove il loro esercizio non rientri tra le attività fondamentali inerenti le utilizzazioni dei manufatti edilizi interessati, quando il loro esercizio non comporti la presenza continuativa di persone in attività lavorative;
- i) negli edifici produttivi sono inoltre considerate superfici accessorie, quelle indicate all'ultimo comma della Circolare del Ministero LL.PP. n. 1918 del 16.11.1977.

21 - Loggia

Elemento architettonico, interno o esterno alla sagoma dell'edificio aperto almeno su un lato, dotato di parapetto se rialzato da terra. Concorre alla determinazione della Sc ma non della Sul. Sono assimilabili alle logge: le altane, i portici, i loggiati.

22 - Balcone, ballatoio

Elemento architettonico sporgente dal muro esterno dell'edificio e dotato di parapetto. Non concorre alla determinazione della Sc né della Sul.

23 - Terrazza, lastrico solare, solario

Elemento architettonico pavimentato posto sulla copertura dell'edificio e dotato di parapetto. Non concorre alla determinazione della Sc né della Sul.

24 - Tettoia

Costruzione atta a coprire spazi aperti, costituita da una copertura che poggia su colonne o pilastri o sostenuta in parte da pilastri e in parte da un muro o sporgente da un muro (in aggetto).

25 - Superfici di vendita

Superficie degli spazi edificati utilizzati per il commercio al dettaglio, alla quale ha accesso il pubblico, compreso quella occupata dai banchi, scaffalature e simili, e comunque destinata a mostra, esposizione e vendita di merce. Non costituisce superficie di vendita quella ad uso

esclusivo degli addetti all'attività, quale quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, nonché quella adibita a deposito carrelli.

26 - Parcheggio pertinenziali

Per parcheggio di pertinenza si intende la superficie, coperta o scoperta (autorimesse o posti auto) e che costituiscono la dotazione minima essenziale prescritta dalla legge ad ogni unità immobiliare. La disciplina speciale per il recupero di parcheggi si applica solo ai fabbricati ed alle unità immobiliari esistenti alla data di entrata in vigore della legge n.122/1989 e privi, a quella medesima data, di adeguata dotazione. I parcheggi pertinenziali non sono considerati nello standard urbanistico.

La dotazione minima di parcheggi al servizio di fabbricati o di unità immobiliari a destinazione commerciale è disciplinata anche dalle norme di legge regionale vigenti in materia e specificata al successivo art. 19.

27 - Parcheggio per la sosta stanziale

È la superficie, coperta o scoperta, per la sosta dei veicoli riservata agli addetti delle attività commerciali di vendita al pubblico, corrispondente alle aree di parcheggio individuate dalla L.122/89, maggiorate degli spazi (in misura non inferiore a mq15), per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci.

28 - Parcheggio di relazione

È la superficie pubblica o di uso pubblico, coperta o scoperta, destinata alla sosta temporanea dei veicoli, a servizio delle attività commerciali di vendita al pubblico.

29 - Verde di connettività urbana

È costituito dal verde pubblico interno al tessuto insediativo, che ha la funzione di mantenere o stabilire collegamenti fra le aree adibite a verde del centro urbano.

30 - Barriere architettoniche

Ai sensi dell'art.1 D.P.R. 24 luglio 1996, n.503, per barriera architettonica si intendono

- a) gli ostacoli fisici che sono fonte di disagio per la mobilità di chiunque ed in particolare di coloro che, per qualsiasi causa, hanno una capacità motoria ridotta o impedita in forma permanente o temporanea;
- b) gli ostacoli che limitano o impediscono a chiunque la comoda e sicura utilizzazione di spazi, attrezzature e componenti;
- c) la mancanza di accorgimenti e segnalazioni che permettono l'orientamento e la riconoscibilità dei luoghi e delle fonti di pericolo ed in particolare per i non vedenti, per gli ipovedenti e per i sordi.

31 - Altezza dell'edificio (H)

L'altezza dell'edificio (H), misurata in metri lineari, è la distanza tra il riferimento alla base e quello in sommità di ciascun fronte dell'edificio stesso. Per gli edifici con fronti di altezza diversa, l'altezza H è data dalla media delle altezze dei vari fronti.

Il riferimento alla base è il punto di intersezione tra il piede del fabbricato, costituito dal marciapiede, strada, o linea di terra e le singole facciate. Il riferimento in sommità è il punto d'incontro tra l'intradosso della copertura col piano della facciata. Nel caso di copertura arretrata il riferimento è dato dal proseguimento teorico dell'intradosso della copertura fino all'intersezione con il prolungamento della facciata. Per gli edifici produttivi il riferimento in sommità è l'intradosso minore della struttura portante di copertura. I volumi tecnici non concorrono alla determinazione dell'altezza degli edifici.

Non sono considerati ai fini dell'altezza massima i maggiori volumi tecnici (intercapedini e cavedii orizzontali e verticali o locali in copertura), necessari per gli impianti volti al controllo e al contenimento dei consumi energetici dell'edificio

I nuovi edifici non potranno superare l'H massima (Hmax) riportata nelle presenti norme e comunque dovrà rispettare le disposizioni del D.M. 02/04/68 n. 1444 e della normativa sismica vigente.

32 - Volume urbanistico (Vu)

Si ricava moltiplicando la superficie lorda di pavimento (Sul) complessiva dei singoli piani per l'altezza virtuale del piano abitabile, stabilita in tre metri. Nel computo del volume (Vu) realizzabile in applicazione delle previsioni del presente Regolamento Urbanistico vanno compresi anche i volumi, come sopra definiti, già esistenti sul lotto urbanistico interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente

alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo. Non determina incremento di volume (Vu) la demolizione di solai, o la riduzione di spessore dei medesimi, all'interno dell'involucro di edifici legittimi esistenti e la creazione di soppalchi.

33 - Volumi tecnici

Sono volumi tecnici i locali, dimensionati secondo la normativa vigente, contenenti apparecchiature ed impianti tecnologici, compreso gli extracorsa degli ascensori e dei vani scala. Rientrano in questa categoria le serre bioclimatiche, i sistemi di captazione e sfruttamento dell'energia solare integrati nell'edificio (muri di accumulo, muri Trombe, sistemi strutturali a "doppia pelle", camini solari, tetti captanti) e le intercapedini interrate.

Devono qualificarsi come volumi tecnici (v. Circ. Min. 31/01/73 n° 2474):

- le cabine elettriche ed i locali caldaia;
- i locali degli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria;
- i locali degli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie;
- gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
- gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiere;
- lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani in conformità alle leggi igienico-sanitarie vigenti a servizio della società che gestisce lo smaltimento dei rifiuti nel comune;
- i serbatoi idrici;
- le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere;
- i vani scala al di sopra delle linee di gronda nonché gli abbaini con le caratteristiche prescritte dal presente Regolamento;
- le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, esclusivamente quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
- gli impianti tecnologici in genere;
- tutti gli altri impianti ed opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

34 - Addizioni funzionali

Le addizioni funzionali, consentite esclusivamente per gli organismi edilizi esistenti, sono finalizzate a garantire una migliore utilizzazione e godimento dell'unità immobiliare di riferimento e per questo devono rispettare le seguenti condizioni:

- siano collocate in aderenza (fuori terra o in sottosuolo), ovvero in sopraelevazione, all'unità immobiliare di riferimento;
- rispettino i limiti e parametri fissati dal Regolamento Urbanistico - distanze, rapporto di copertura, ecc.;
- mantengano una relazione funzionale stabile con l'unità immobiliare di riferimento;
- non siano finalizzate alla modifica, contestuale o successiva, della destinazione d'uso dell'unità immobiliare di riferimento, né risultino evidentemente determinanti per tale scopo;
- non siano finalizzate alla formazione, contestuale o successiva, di nuove unità immobiliari, né risultino - per caratteristiche dimensionali e configurazione - evidentemente determinanti per tale scopo;
- non siano suscettibili di utilizzo autonomo, né di uso disgiunto ai fini della commerciabilità del bene, neanche mediante successive trasformazioni;
- siano finalizzate a garantire una migliore utilizzazione e godimento dell'unità immobiliare di riferimento, adeguandola alle mutate esigenze delle attività presenti - anche mediante il miglioramento dei livelli prestazionali in materia di contenimento dei consumi energetici e/o di accessibilità o visitabilità - ovvero al raggiungimento degli standard minimi richiesti dalle vigenti norme in materia igienico-sanitaria.

Le addizioni funzionali con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei centri abitati, non sono computate ai fini dell'applicazione dei limiti di edificabilità fissati dal Regolamento Urbanistico mediante indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale o in valore assoluto. Anche per tali interventi è comunque prescritto il rispetto degli altri parametri urbanistici ed edilizi fissati dal presente Regolamento Urbanistico e eventualmente dal Regolamento Edilizio.

35 - Abbaini e lucernari

Si definisce abbaino l'elemento, sporgente dalla copertura del tetto, dotato di finestra verticale per illuminare gli ambienti sottostanti o per accedere alla copertura stessa;

è ammesso un solo abbaino per falda, solo se questa risulta non prospiciente gli spazi pubblici, avente il colmo ad una quota inferiore di quello del tetto e superficie della finestra non superiore a mq 1,00.

Si definisce lucernario la finestra realizzata nel piano della copertura per illuminare gli ambienti sottostanti o per accedere alla copertura stessa. Le aperture finalizzate alla manutenzione della copertura non devono avere dimensioni maggiori di quelle previste dall'art. 9 del DPGR 23.11.2005, n° 62/R.

36 - Distanza (D)

La distanza di un fabbricato dai confini è la lunghezza del segmento minimo tra i due riferimenti, senza tener conto di elementi sporgenti aventi funzione ornamentale, di rifinitura o accessoria di limitata entità.

La distanza tra pareti finestrate, anche nel caso di una sola parete finestrata, è la lunghezza del segmento minimo ortogonale tra i due riferimenti, senza tener conto di elementi sporgenti aventi funzione ornamentale, di rifinitura o accessoria di limitata entità.

Sono computabili nella verifica della distanza di cui ai precedenti punti le parti dell'edificio, quali scale, terrazzi e corpi avanzati che siano destinati ad estendere e ampliare la consistenza del fabbricato, anche se non corrispondenti a volumi abitativi.

Per le nuove costruzioni e gli ampliamenti o negli interventi modificativi della sagoma esistente, le pareti devono distare almeno ml 5,00 dal confine e comunque, se finestrate, almeno ml 10,00 tra edifici, mentre la distanza tra pareti non finestrate non deve essere inferiore a ml 5. Fermo restando quanto stabilito in materia di distanze tra pareti finestrate, è consentita la costruzione sul confine del lotto di pertinenza solo con pareti non finestrate.

Per gli interventi di ristrutturazione con demolizione e fedele ricostruzione, ovvero con la ricostruzione effettuata nella stessa collocazione, sagoma e ingombro planivolumetrico non si applica il presente punto 36.

Ai fini del risparmio energetico e per la sostenibilità degli insediamenti, nella riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, non sono da considerare, ai fini della valutazione delle distanze minime tra fabbricati e per i quali valgono sempre le distanze del codice civile:

- le pareti ventilate, le strutture esterne di rivestimento, ed gli altri elementi tecnologici consimili con funzioni di contenimento energetico e/o di riqualificazione estetico-architettonica, purché con oggetto non superiore a cm 30 rispetto all'involucro del fabbricato.

37 - Unità immobiliare

È la minima entità immobiliare capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è censita o censibile.

38 - Complesso edilizio

Per complesso edilizio s'intende l'insieme delle unità immobiliari aventi autonomia funzionale.

39 - Edificio

Per edificio s'intende qualsiasi manufatto edilizio coperto, isolato da strade e/o da altri spazi scoperti, o separato da altri manufatti edilizi, e che disponga di uno o più accessi liberi, sulle strade o su altri spazi scoperti; in genere una qualsiasi costruzione destinata a scopi abitativi o ad altre attività dell'uomo.

40 - Abitazione

Insieme di spazi destinati alla residenza di uno o più nuclei familiari (abitazione unifamiliare, abitazione collettiva); vedi anche, Alloggio, Appartamento, Casa. Si possono ulteriormente classificare in:

- abitazioni ordinarie

le abitazioni adibite al soddisfacimento delle necessità abitative della generalità dei cittadini e dei relativi nuclei familiari;

- abitazioni rurali

le abitazioni organicamente ordinate al soddisfacimento delle necessità abitative degli addetti alle attività agricole, silvocolturali, pastorali, zootecniche, nonché dei loro nuclei familiari;

- abitazioni specialistiche

le abitazioni che, per essere riservate a una pluralità di soggetti appartenenti a specifiche categorie della popolazione (anziani, disabili e simili) oppure per essere funzionalmente connesse a sedi di attività produttive, sono caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni o di servizi di pertinenza agli alloggi, oppure di ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi.

41 - Parcheggio pertinenziale

Autorimessa o posto auto destinato in modo durevole a servizio dell'unità principale e che non può essere ceduto separatamente da questa.

42 - Posto auto coperto

Struttura puntuale con sovrastante copertura a protezione degli autoveicoli, con dimensioni massime di ml. 3,00 x 6,00 per stallo.

43 - Attrezzatura

Elemento edilizio o tecnologico finalizzato alla fornitura di un servizio. Per esempio una scuola per l'istruzione, una struttura sanitaria per la salute, gli impianti sportivi per le attività correlate. Anche se fortemente correlate al servizio che sono chiamate a svolgere, le attrezzature sono da intendersi comunque dotate di una certa autonomia, e possibili oggetti di riuso.

44 - Strutture di fondazione

Elementi edilizi interrati idonei alla trasmissione al terreno dei carichi (accidentali e permanenti) della costruzione.

Gli edifici in muratura portante presentano in genere fondazioni continue eseguite con i soliti materiali della muratura soprastante e spessori maggiori, mentre nell'edilizia recente la solita fondazione continua in cemento armato (trave rovescia). Gli edifici artigianali ed industriali possono adottare fondazioni puntiformi (plinti).

45 - Strutture in elevazione

Organismi edilizi integrati alla costruzione con lo scopo di distribuire alle strutture di fondazione i carichi propri e quegli riferiti a tutti gli elementi costituenti l'edificio.

Le strutture verticali si dividono in murature portanti, pilastri e colonne, strutture lineari, miste.

Gli edifici storici presentano in genere murature di forte spessore in mattoni, in pietrame o miste, raramente in pietra da taglio, negli edifici monumentali sono presenti pilastri e colonne in mattoni e/o pietra con. Nell'edilizia minore sono presenti murature in mattoni di spessore limitato. Strutture lineari (telai in c.a.) e miste (c.a. e muratura) sono presenti negli edifici più recenti. Elementi in acciaio si trovano nelle ristrutturazioni di edifici anche di epoca non recente.

46 - Piano di un edificio

Parte di un edificio compresa tra due solai successivi. In base alla loro posizione, possono essere interrato, seminterrato, oppure fuori terra, terreno, mezzanino, attico. Si definisce *piano nobile* quello che nell'edilizia storica di pregio si distingue per altezza e distribuzione dei locali; *piano tipo* la disposizione planimetrica dei locali che viene ripetuta a più livelli in uno stesso edificio.

47 - Solai

Elementi edilizi con estradosso orizzontale, portati dalle strutture in elevazione e formanti i vari piani dell'edificio. Si differenziano in base a tecniche e materiali di realizzazione, che devono comunque garantire rigidità, portanza commensurata alle funzioni insediate nell'edificio, leggerezza e buon isolamento termico ed acustico. Tali elementi possono essere costituiti dai tradizionali solai formati da travi e travetti in legno e mezzane in cotto, da voltine in laterizio e profilati in acciaio o, nell'edilizia recente, da travetti in laterizio armato, pignatte e massetto armato. Negli edifici monumentali e di maggiore pregio possono essere presenti cassettonati in legno e volte in mattoni.

48 - Complementi di struttura

Elementi edilizi portati necessari alla suddivisione interna degli spazi ed al tamponamento complessivo dell'edificio. Le chiusure esterne non portanti sono generalmente in laterizio con spessore convenzionale di cm. 30, negli edifici più recenti viene utilizzata la muratura a cassetta con intercapedine di materiale coibente. I divisori interni sono anch'essi in laterizio realizzati in genere con mattoni forati con spessore minimo, o in cartongesso.

49 - Coperture

Elemento conclusivo di una costruzione per la protezione dagli agenti atmosferici. Le coperture possono essere piane, a tetto, a volta e a cupola. Le coperture piane sono simili ai solai dell'edilizia recente, mentre i tetti possono avere struttura portante lignea, in ferro e in cemento armato. Nelle coperture a falde tradizionali non sono ammissibili pendenze superiori al 35% e inferiori al 27%.

50 - Collegamenti verticali

Sono collegamenti verticali tutti quegli elementi costitutivi dell'edificio e degli spazi aperti necessari al superamento di qualsiasi dislivello, quali scale, rampe, ascensori, piattaforme elevatrici, montacarichi, ecc.

51 - Protezioni

Le protezioni degli edifici consistono in un insieme di opere utili per l'impermeabilizzazione (guaine, vernici, ecc.), la coibentazione (pannelli, materassini) e l'insonorizzazione (pannelli, materassini, lastre, ecc.) degli edifici. E' sempre consentito l'aumento del volume prodotto dagli aumenti di spessore delle murature esterne realizzati per esigenze di isolamento o inerzia termica o per la realizzazione di pareti ventilate, fino a 15 cm per gli edifici esistenti e per tutto lo spessore eccedente quello convenzionale minimo di 30 cm per quelli di nuova costruzione. Sono fatte salve le norme sulle distanze minime tra edifici e dai confini di proprietà.

52 - Servizi ed impianti

Costituiscono l'insieme dei locali e degli elementi tecnici pertinenti all'edificio per l'igiene personale, per il raggiungimento ed il mantenimento di condizioni di salubrità degli interni e dell'area di pertinenza, per il rispetto della normativa antincendio, per la distribuzione dell'energia elettrica e per la gestione delle reti di telecomunicazione. Sono servizi ed impianti i bagni, i servizi igienici, le lavanderie e le stirerie, gli impianti di riscaldamento e di trattamento dell'aria, gli impianti elettrici, telefonici, di allarme, di *building automation*, antincendio, ecc.

53 - Finiture

Le finiture degli edifici consistono in un insieme di opere, interne ed esterne, che contribuiscono significativamente all'immagine degli edifici, sono finiture gli intonaci e le coloriture, i pavimenti ed i rivestimenti, gli infissi, il manto di copertura e gli elementi decorativi.

54 - Pertinenze

Sono aree o costruzioni, che pur conservando una loro individualità e autonomia, sono legate in durevole rapporto di subordinazione ad altre principali (vedi C.C. art.817).

55 - Sistemazioni esterne

Costituiscono le sistemazioni esterne degli edifici, le recinzioni sui confini di proprietà ed i relativi ingressi, i giardini privati, i piccoli orti, i percorsi pavimentati, le pensiline non pertinenti all'edificio, le strutture temporanee, lo smaltimento delle acque piovane degli spazi esterni, ecc..

56 - Locali accessori

Sono locali accessori tutti quei volumi che per dimensione, funzione, caratteristiche costruttive e localizzazione sono di pertinenza dell'edificio principale.

Sono locali accessori, quando non posizionati all'interno della sagoma dell'edificio principale, lavanderie e stenditoi, stanze di sbratto, legnaie, ripostigli, rimesse per attrezzi, ecc.

57 - Sagoma dell'edificio

La sagoma dell'edificio è definita dall'involucro geometrico esterno, comprendente la copertura, con esclusione della parte interrata ed dei relativi accessi, dei terrazzi a sbalzo e degli elementi di finitura. Sono pertanto modifiche della sagoma anche la realizzazione di terrazzi a tasca e la modifica della pendenza delle falde di copertura.

58 - Tipologia edilizia

Classificazione di edifici o raggruppamenti di edifici secondo le loro omogenee caratteristiche distributive e organizzative.

59 - Tipo edilizio residenziale

Il tipo edilizio di un edificio avente funzione residenziale è l'elemento caratterizzante che è dato dall'abbinamento del connettivo (percorsi di accesso e collegamenti verticali) con l'aggregazione dei singoli alloggi.

Evitando complesse classificazioni possiamo avere i seguenti tipi:

Linea - edificio che si sviluppa in altezza con collegamenti verticali che servono uno (raramente), due o più alloggi.

Ballatoio - aggregazione orizzontale degli alloggi, anche su più piani, con percorsi di accesso orizzontali.

Galleria - alloggi con un solo lato libero e percorsi di accesso orizzontali.

Unifamiliare - edificio singolo libero su tutti i lati.

Unifamiliare a schiera - aggregazione di singole unità immobiliari lungo un percorso pubblico, o di uso pubblico, con accesso diretto da questo e due lati liberi.

Unifamiliare a corte - aggregazione di singole unità immobiliari con accesso da uno spazio interno comunque aperto.

Unifamiliare ad isola - aggregazione di singole unità immobiliari con accesso dall'esterno.

Il tipo "linea" può permettere densità abitative anche elevate, mentre i tipi "ballatoio" e "galleria" permettono densità abitative medie.

Titolo III – Tipi d'intervento

Art. 8 - Disciplina dell'esistente

1. Il Regolamento urbanistico individua i principali tipi di intervento ammissibili per la gestione degli insediamenti esistenti facendo riferimento agli articoli 78, 79 e 80 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1, ovvero:

2 - Manutenzione ordinaria

Opere inerenti la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie all'integrazione e al mantenimento in efficienza degli impianti tecnologici esistenti.

Sono interventi di manutenzione ordinaria:

- a. la riparazione, l'integrazione e la sostituzione di protezioni, impianti e finiture degli edifici e loro pertinenze. Tali interventi possono modificare l'aspetto esteriore e le caratteristiche architettoniche degli edifici e degli spazi aperti a seguito dell'utilizzo di materiali e tecniche di posa diverse da quelle esistenti, ma comunque compatibili per tipi, materiali e colori con l'edificio ed il contesto;
- b. la realizzazione di opere di impermeabilizzazione e coibentazione delle coperture, eseguite con guaine e pannelli aventi spessore non superiore a cm 10;
- c. le opere necessarie al superamento delle barriere architettoniche senza alterazione della sagoma degli edifici e senza inserimento di elementi esterni.

Gli interventi di manutenzione ordinaria non possono interessare gli elementi strutturali degli edifici.

3 - Manutenzione straordinaria

Opere inerenti la realizzazione e l'integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali e dei collegamenti verticali degli edifici. Gli interventi di manutenzione straordinaria non possono alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, né possono comportare modifiche della destinazione d'uso.

Sono interventi di manutenzione straordinaria:

- a. la realizzazione, il rinnovo e la sostituzione delle finiture degli edifici esistenti e di nuove sistemazioni esterne, compatibili per tipi, materiali e colori con l'edificio ed il contesto;
- b. la sostituzione e la realizzazione di servizi ed impianti per il miglioramento delle prestazioni degli edifici;
- c. la realizzazione di vespai, intercapedini areate, scannafossi, ecc., senza variazione della quota del pavimento;
- d. la riparazione e la sostituzione, senza modifiche al sistema statico dell'edificio, di singoli elementi verticali e/o orizzontali costituenti la struttura;
- e. la riparazione e la sostituzione di singole parti dei collegamenti verticali senza modifica di quote, planimetrie e tipi;
- f. la riparazione e la sostituzione di singole parti delle strutture di copertura senza modifica di quote, sia d'imposta che di colmo;
- g. la riparazione e la sostituzione dei complementi di struttura con materiali e tecniche di posa diverse da quelle esistenti, ma comunque compatibili per tipi, materiali e colori con l'edificio ed il contesto;
- h. il consolidamento di parti strutturali degli edifici con l'inserimento di nuovi elementi, senza modifiche al sistema statico dell'intero fabbricato, ma finalizzati al suo miglioramento;
- i. la diversa distribuzione all'interno delle singole unità immobiliari senza modifica del sistema strutturale, del tipo edilizio e dei caratteri distributivi;
- j. la realizzazione di piccole modifiche ai prospetti esterni, compatibili all'impianto esistente e non riferite a modifiche dei caratteri distributivi;
- k. la realizzazione di opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche che non alterano la sagoma dell'edificio.

4 - Restauro e Risanamento conservativo

Insieme di opere finalizzato alla conservazione ed alla tutela dei caratteri storici, artistici, architettonici e ambientali che il bene ci ha trasmesso, consentendo destinazioni d'uso con esso compatibili, compreso gli interventi sistematici volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti e nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. In presenza di alterazioni morfologiche e/o tipologiche, gli interventi dovranno essere finalizzati al ripristino dei caratteri originari.

Gli interventi manutentivi sopra definiti (manutenzione ordinaria e straordinaria), fermo restando la loro classificazione e le relative procedure abilitative, dovranno essere eseguiti con le stesse modalità sotto esposte, a seconda delle opere previste e delle componenti edilizie interessate.

Il Regolamento Edilizio potrà prevedere di derogare parzialmente alle norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, superfici vetrate, ventilazione naturale, superficie minima dei vani, ove il rispetto puntuale di tali disposizioni comporti contrasto con gli obiettivi culturali delle presenti disposizioni normative, pur tendendo a raggiungere miglioramenti igienico-sanitari, al fine di consentire il mantenimento di funzioni in atto, della funzione residenziale, ovvero delle destinazioni previste o consentite dal R.U.

Non sono ammessi interventi che riguardino solo una parte dell'organismo edilizio, tranne che un'analisi storico-critico-stilistica dimostri la compatibilità dell'intervento con i caratteri storici, artistici, architettonici e ambientali dell'edificio ed il conseguimento del fine ultimo dato dalla sua conservazione e valorizzazione. Il rispetto dell'organismo edilizio come unità minima d'intervento è comunque necessario per quanto riguarda gli interventi sui caratteri architettonici chiaramente unitari (assetto delle facciate, coperture, decorazioni, coloriture), compreso infissi e sistemi di oscuramento.

Per gli edifici di rilevante valore storico-culturale-ambientale valgono anche le disposizioni contenute nelle specifiche schede che hanno carattere di prevalenza su quelle generali. Sono interventi di restauro e risanamento conservativo:

4.1 - re1 - Per i manufatti sottoposti a vincolo monumentale ai sensi del D.lgs. 42/04 e per quegli assimilabili dal R.U. - contrassegnati dalla sigla re1 nelle tavole P03 - Disciplina del territorio - si applica la nozione di restauro contenuta all'art.29 del citato Decreto: «Per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale e al recupero del bene medesimo, alla protezione e alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende anche l'intervento di miglioramento strutturale». Gli interventi su tali immobili sono competenza professionale del solo architetto o di professionista laureato ai sensi della Direttiva CEE 384 del 10 giugno 1985.

È scopo del restauro non imitare o riprodurre, ma conservare nelle migliori condizioni possibili, per la godibilità estetica e la leggibilità storica, sarà tanto più facile raggiungere tale scopo quanto più l'intervento sarà minimo e quanto più sarà compatibile sotto l'aspetto fisico-chimico, distinguibile e reversibile, nel rispetto dell'autenticità dell'antico in quanto "testimonianza materiale avente valore di civiltà".

Il restauro architettonico è spesso associato al recupero ed al ripristino del manufatto, pertanto l'architetto, previo giudizio storico-critico, deve saper coniugare le motivazioni culturali e quelle pratiche che inevitabilmente condizioneranno l'intervento.

L'intervento dovrà quindi privilegiare la conservazione e utilizzare materiali e tecnologie compatibili, documentando e dimostrando in modo puntuale, in fase di progettazione, tali principi guida. Facendo salve le specifiche caratteristiche costruttive e storiche degli edifici sottoposte a tale tipo d'intervento e facendo salve prescrizioni più restrittive della commissione edilizia e/o della competente Sovrintendenza, valgono comunque le seguenti prescrizioni:

- a. per il consolidamento strutturale, compresa la sostituzione di singoli elementi dei solai e delle coperture nei casi di irreversibile degrado e senza modifica di nessuna quota, si devono utilizzare tecnologie la cui l'efficacia, durabilità e compatibilità chimico-fisica e meccanica con i materiali originari sia preventivamente comprovata e che non comportino aumento sostanziale dei carichi, evitando altresì la modifica delle strutture portanti mediante interventi sulle strutture stesse o l'inserimento di nuovi elementi che alterino lo schema statico;
- b. sono da evitare le demolizioni di ampliamenti e parti edilizie aggiunte, ad eccezione di superfetazioni che per materiali e tecniche costruttive risultano non compatibili con il manufatto da tutelare;

- c. non è ammesso modificare l'impianto tipologico esistente, compreso spazi distributivi e corpi scala, mentre è ammessa l'episodica realizzazione di tramezzature e di porte interne, per documentate esigenze e mai in modo sistematico;
- d. non sono ammesse nuove aperture sui prospetti ovvero modifica a quelle esistenti, salvo la riapertura di vani erroneamente chiusi, ed a seguito di idonea documentazione storica;
- e. le finiture e gli elementi decorativi dovranno essere conservati, recuperati e consolidati utilizzando tecniche tradizionali o comunque di cui sia dimostrata la compatibilità, un localizzato rifacimento sarà possibile solo in caso di documentata impossibilità tecnica alla conservazione e dovrà avvenire con materiali e tecnologie compatibili.

Valgono inoltre le prescrizioni di non ammissibilità relative al tipo d'intervento re2.

4.2 - re2 - Per i manufatti ed i complessi edilizi e urbani soggetti al tipo di intervento re2 sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione o al recupero dei caratteri storici, architettonici ed ambientali, mediante il consolidamento e l'integrazione degli elementi costitutivi degli edifici, con le seguenti prescrizioni e purché sempre riferite ad uno stato di rilievo e di degrado perfettamente documentato. La scelta dei materiali e delle tecniche costruttive devono garantire la compatibilità fisico-chimica e storico-architettonica con l'organismo esistente.

Gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

A - STRUTTURE DI FONDAZIONE

Non dovrà essere alterato l'assetto delle fondazioni. Il consolidamento potrà essere eseguito mediante iniezioni di malta, sostituzione localizzata con la tecnica del cuci e scuci, rinzauffature e, solo se indispensabile e per i tratti interessati dal cedimento, mediante cordoli di contenimento in c.a. e tiranti di collegamento.

B - STRUTTURE VERTICALI

Non dovrà essere alterato l'assetto delle strutture murarie verticali. Potranno essere consolidate mediante rinzauffature, iniezioni di malta, inserimento di tiranti in acciaio, risarciture di lesioni con malta antiritiro, chiusura di aperture, vuoti tecnici e nicchie e il reintegro di limitate porzioni ammalorate con la tecnica del cuci e scuci, con materiali e tecnologie originari o con mattoni pieni. Possono essere aperte porte interne di limitate dimensioni.

C - STRUTTURE ORIZZONTALI

Non dovranno essere modificate le caratteristiche e le tecniche costruttive e le quote dei solai interni. La sostituzione di singoli elementi strutturali o l'eventuale rifacimento, consentito solo in caso di totale degrado, deve essere eseguita con materiali e tecnologie originari, senza modifica di quote e tipi, inoltre dovranno essere conservati, consolidati, o ricostruiti i controsoffitti e le finte volte realizzati con incannicciati. Il consolidamento o il rifacimento potranno prevedere l'inserimento di nuovi elementi di collegamento alla scatola muraria, preferibilmente metallici, con esclusione di cordoli in c.a.

D - PROSPETTI

Non sono ammesse nuove aperture, ovvero modifiche a quelle esistenti, salvo la riapertura di vani precedentemente chiusi. Piccole ed episodiche modifiche alle aperture e la realizzazione di eventuali nuove aperture per insufficienza di illuminazione ed aerazione è consentita solo per le facciate secondarie ovvero, per gli edifici senza un fronte prevalente, sul prospetto con minore veduta diretta. Tali interventi dovranno essere compatibili con l'assetto complessivo del prospetto. Le aperture dovranno comunque avere dimensioni, moduli di partitura e proporzioni (altezza che prevale sulla larghezza) analoghi a quelli esistenti, rilevabili nello stesso edificio. L'intervento dovrà prevedere l'adeguamento o la modifica delle aperture in contrasto con le caratteristiche tipologiche dell'organismo edilizio. Per questi interventi si applicano gli stessi criteri previsti all'art. 79, comma 4, lettera d, della LR 1/2005. Non è ammesso rimuovere la porzione di muratura tra architrave ed arco di scarico per ottenere aperture ad arco ribassato, né sono consentiti elementi "finto rustico" a vista, quali archetti in laterizio o pietra ad "opus incertum". Non è ammesso introdurre elementi incongrui sulle facciate come logge, scale esterne, porticati, pensiline, rientranze, balconi o altre strutture in aggetto rispetto al corpo dell'edificio.

E - ASSETTO DISTRIBUTIVO E TIPOLOGICO

Non è ammesso modificare l'assetto distributivo e tipologico esistente storicizzato; non è ammesso modificare i collegamenti verticali o aggiungerne di nuovi. E' ammessa la realizzazione di tramezzature interne nel rispetto dell'assetto distributivo e dell'impianto tipologico esistente storicizzato senza formazione di corridoi e senza suddividere o interrompere spazi significativi ed

unitari dal punto di vista architettonico con particolare riguardo a vani con pareti decorate ed ambienti con soffitti a volta o a cassettone, compreso spazi tipologici di particolare interesse documentale come la grande cucina presente negli edifici colonici. La suddivisione dell'organismo edilizio in più unità immobiliari è ammissibile, qualora gli interventi edilizi siano limitati e non comportino alterazioni delle parti comuni, dei prospetti, degli elementi strutturali e della tipologia distributiva dell'edificio. Non sono perciò ammesse l'apertura di nuove porte d'ingresso o la realizzazione di nuovi corpi scala, salvo che nei casi di ripristino di assetti preesistenti. Non sono neppure ammessi frazionamenti che compromettano i caratteri architettonici di locali o di spazi di dimensione o di ruolo significativi o che presentino apparati decorativi unitari. Il frazionamento non può dar luogo a nuove unità immobiliari residenziali, che non dispongano della superficie minima prescritta dalla vigenti disposizioni igienico-sanitarie per un alloggio costituito da un locale soggiorno, una camera per due persone, un vano cucina e un bagno, e che, comunque, non dispongano di una superficie utile inferiore a mq. 70, così come prescritto dal presente RU. La possibilità di cambio di destinazione degli edifici per i quali è prescritto questo tipo di intervento dovrà comunque assicurare la conservazione dei caratteri architettonici originari, escludendo quelle utilizzazioni che risultino incompatibili con la conservazione. Pertanto i lavori di adattamento dovranno essere limitati al minimo, conservando scrupolosamente i caratteri formali e decorativi ed evitando alterazioni all'individualità tipologica, all'organismo spaziale, agli elementi strutturali e costruttivi ed alle caratteristiche distributive.

F - STRUTTURE DI COPERTURA

Non dovranno essere modificate le caratteristiche costruttive delle strutture di copertura qualora corrisponda ad una tipologia originaria o comunque tradizionale (doppia orditura lignea e pianelle in cotto). La sostituzione di singoli elementi strutturali o l'eventuale rifacimento in caso di totale degrado deve utilizzare materiali e tecnologie originari, senza modificarne la geometria e la quota d'imposta e di colmo. Il consolidamento o il rifacimento potranno prevedere l'inserimento di nuovi elementi di collegamento alla scatola muraria, preferibilmente metallici, con esclusione di cordoli in c.a. Non sono ammesse aperture o interruzioni praticate nelle falde di copertura (terrazze, abbaini, ecc.), fatta eccezione per piccoli lucernari piani con funzione di ispezione della copertura stessa (art. 9 del DGPR 23.11.2005, n. 62/R), da posizionare sulle falde visivamente meno esposte.

G - GRONDE

Dovranno essere mantenute e consolidate quelle esistenti, qualora corrispondano ad una tipologia originaria o comunque tradizionale. Il rifacimento, uguale per tipo, geometria e particolari decorativi e costruttivi a quegli esistenti, dovrà prevedere l'utilizzo di tecniche costruttive e di materiali tradizionali. I canali di gronda dovranno essere in rame a sezione circolare.

H - MANTO DI COPERTURA

Dovrà essere mantenuto il tipo di manto esistente qualora corrisponda ad una tipologia originaria o comunque tradizionale, reintegrando i pezzi danneggiati con altri dello stesso tipo e invecchiamento. In caso di presenza di materiali incongrui, si dovrà ripristinare il tipo di manto tradizionale (coppi e embrici).

I - ELEMENTI DECORATIVI

Dovranno essere conservati e/o riportati allo stato originario tutti gli elementi decorativi esistenti ed ogni altro elemento della facciata che abbia assunto valore storico o ambientale, che fanno parte integrante dell'organismo edilizio (cornici, davanzali, marcapiani, fregi, cornicioni, modanature, riquadrature, grigliati in mattoni, graffiti, targhe, elementi in ferro battuto o ghisa, bugnato di facciata e di spigolo, lesene, tabernacoli, lapidi, decorazioni dipinte, stemmi, rilievi, parapetti, membrature varie, ecc.), anche facendo riferimento a tracce parziali o documentazioni, anche fotografiche, purché attendibili. Per il loro consolidamento, pulizia, ripristino e parziale e limitato rifacimento delle parti irrecuperabili, si dovranno utilizzare preferibilmente materiali e tecnologie originari; se in pietra saranno ripuliti e solo in caso di necessità sostituiti con pietra analoga e lavorata come l'originale. Ugualmente dovranno essere conservate e riportate allo stato originario eventuali finiture interne di particolare pregio (decorazioni pittoriche, cornici, ecc.). Non possono essere realizzati nuovi elementi di finitura e dovranno essere rimossi, se realizzati di recente, elementi quali pensiline, zoccoli, rivestimenti, cornici, davanzali e soglie in pietra o cemento e comunque tutti quelli impropri e incongrui con le caratteristiche storiche dell'edificio. Non è consentito riportare a vista elementi della tessitura muraria, quali cantonali, stipiti, architravi, archetti in laterizio o paramenti pietra. Dovranno altresì essere conservati e/o riportati allo stato originario tutti gli elementi in metallo come grate, inferriate, roste, parapetti di balconi, cancellate e simili.

J - INFISSI ESTERNI

È prescritto il mantenimento ed il recupero di tutti i serramenti esterni (se corrispondenti a quelli tradizionali o comunque storicizzati) e, se ammalorati, dovranno essere integrati e/o sostituiti con elementi e finiture corrispondenti a quelle originarie o tipiche. In caso di totale rifacimento sono ammessi esclusivamente infissi in legno verniciato nelle sezioni, sagome, partiture e colori originari o comunque tradizionali con esclusione di finitura tipo "legno naturale" o "macchiato". Per particolari aperture e situazioni architettoniche particolari, su giudizio della Commissione Edilizia, ovvero per la sostituzione di vetrine da negozio in alluminio, è ammessa la formazione di infissi in ferro verniciato, posti a filo interno della mazzetta, con vetri trasparenti. Sono vietate le ferrature "in stile", le suddivisioni "all'inglese", i serramenti in alluminio di qualsiasi tipo e colore, le controfinestre e le controporte sul filo esterno del muro, le serrande avvolgibili, le saracinesche metalliche.

K - DISPOSITIVI DI OSCURAMENTO

Non è ammessa l'introduzione di persiane di qualsiasi genere per gli edifici che ne siano privi (il dispositivo di oscuramento potrà essere realizzato per mezzo dello "scurello" interno). Dove sono presenti e facciano parte di una consolidata e definitiva configurazione architettonica, le persiane "alla fiorentina" potranno essere mantenute, recuperate ovvero sostituite nelle forme, sezioni, sagome e partiture tradizionali, a due ante, di costruzione artigianale in legno verniciato a corpo nel colore tradizionale verde (altri colori potranno essere di volta in volta valutati dalla Commissione Edilizia) e con esclusione di finitura "al naturale" o "macchiato". Sono vietati dispositivi di oscuramento diversi, anche nel colore, sulle aperture di uno stesso fabbricato. Non è ammesso l'uso di portelloni esterni o di persiane avvolgibili e di tende e teli di qualsiasi materiale.

L - INTONACI E COLORITURE

La finitura esterna dell'edificio deve essere coerente con il carattere originario e la tipologia dello stesso; in nessun caso è permesso asportare o non ripristinare l'intonaco su intere pareti o porzioni di esse, al fine di creare paramenti "faccia - vista" che non fanno parte della tradizione edilizia locale. Gli intonaci devono essere realizzati del tipo "civile" (con esclusione di quelli tipo terranova plastici, sintetici, "spruzzati" e "graffiati"), con malta di calce o bastarda e formazione di strato finale con malta di calce a grana fine tirato a pialletto seguendo l'andamento della muratura. La tinteggiatura dovrà essere a calce e colori minerali con mantenimento della coloritura originaria qualora corrisponda a quelle tradizionali della zona ovvero recuperando una tinteggiatura precedente previa effettuazione di specifiche indagini stratigrafiche ovvero, se non possibile, facendo riferimento alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale sottoponendo alla Commissione Edilizia una proposta d'inserimento in un ambito di riferimento sufficientemente ampio. Non sono ammesse finiture al quarzo, patinate, spatolate o rustiche.

M - IMPIANTI TECNOLOGICI

Il rinnovo e l'installazione di impianti tecnologici (idrico, elettrico, telefonico, televisivo, di riscaldamento e condizionamento, ecc.) deve avvenire senza alterazione dei prospetti e delle coperture, adottando i necessari accorgimenti tecnici, quali l'impiego di sportelli a scomparsa e di griglie a disegno, utili a ridurre l'effetto dell'installazione degli elementi impiantistici. Le condutture, gli scarichi e le canalizzazioni che si rendessero necessarie per la realizzazione e l'adeguamento degli impianti tecnologici non dovranno alterare l'aspetto esterno dei fabbricati, ma essere incassati nelle murature e comunque convenientemente occultati. In linea generale, allo scopo di eliminare l'umidità nelle murature dei piani terreni e seminterrati, è ammessa la formazione di scannefossi aerati purché realizzati in modo da non alterare il rapporto tra edificio e terreno circostante e coperti mediante formazione di sovrastante pavimentazione adeguata al resto delle finiture.

N - RICOSTRUZIONE

La ricostruzione filologica di parti dell'edificio crollate o demolite, utili a ricostruire l'integrità dell'organismo edilizio, dovrà essere puntualmente documentata, basata sui residui murari esistenti, sui documenti di archivio e realizzata con tecnologie e materiali uguali a quegli presenti nell'organismo edilizio rilevato.

O - AREE ESTERNE

Gli interventi sugli spazi esterni (giardini, aie, orti, ecc.), devono garantire la conservazione e l'eventuale ripristino di detti spazi e dei singoli elementi costitutivi originari, con particolare riguardo alle pavimentazioni, pozzi, cancellate, recinzioni, filari, edicole, fontane, panchine in muratura, roste, lapidi, stemmi, filari, muri a retta ed altre opere murarie, siepi ed altre singolarità vegetali. Il rifacimento e la manutenzione degli stessi deve prevedere di utilizzare materiali e

tecnologie originari. Possono essere ripristinati elementi edilizi eventualmente perduti, ma solo nei casi in cui esistano tracce certe o una documentazione completa dell'assetto preesistente e sempre con l'uso di forme, strutture, materiali simili o uguali a quelli originari. Possono essere demoliti elementi di ricovero e arredo esterno ritenuti incongrui o incompatibili con le caratteristiche formali dei giardini stessi. È ammessa la sostituzione di piante, arbusti e siepi, senza alterazione dei caratteri originari relativi al disegno e alla distribuzione volumetrica delle masse di verde. Non sono ammesse suddivisioni degli spazi aperti esterni costituenti pertinenza degli organismi edilizi (edifici di origine rurale e ville) sia interni, che esterni all'edificio o al complesso edilizio (giardini, aie, cortili, orti, ecc.). Nuove pavimentazioni sono ammesse su superfici unitarie e regolari, in lastronate tipiche della tradizione locale (con esclusione di pietre di pezzatura irregolare montate ad "opus incertum", tipo porfido) o in mezzane o sestini. Potranno essere rifinite con cordatura o raccogli acqua di dimensioni opportune e a disegno semplice. Eventuali depositi di combustibili gassosi o liquidi dovranno essere interrati.

P - ANNESSI E VOLUMI TECNICI

Gli annessi rurali minori, dotate di solo piano terreno, quali locali ricovero addossati o separati dall'edificio principale, stalletti in muratura, tettoie, forno, pozzo, ecc. devono essere mantenuti o ripristinati nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive e non possono essere utilizzati ai fini abitativi, se non come locali accessori o di servizio. È ammessa la realizzazione di volumi tecnici interrati, con le dimensioni minime previste dalla normativa vigente, all'interno della sagoma dell'edificio. Non possono essere costruite le autorimesse interrate pertinenziali di cui alla Legge n. 122/89.

4.3 - re3 - Per gli edifici di interesse tipologico-ambientale ovvero per quegli che nel corso degli anni hanno subito interventi di manutenzione e di ristrutturazione con materiali e tecniche risultate incongrue con i caratteri storici, architettonici e ambientali, il restauro e risanamento conservativo come definito dal tipo d'intervento, può anche comportare, nel rispetto delle prescrizioni sopra elencate, i seguenti interventi assimilabili alla ristrutturazione edilizia:

- a. la demolizione dei volumi ed elementi incongrui (per materiali, tipo e tecniche utilizzate) e la loro ricostruzione, che non potrà superare la Sul demolita, all'interno del lotto di pertinenza. I volumi ricostruiti dovranno mantenere le caratteristiche di locali accessorio se già tali e dovranno essere di pianta regolare e sono da preferire di norma le volumetrie compatte; sono sempre consentiti i tetti verdi, le soluzioni tese a limitarne la visibilità e gli impatti sul contesto e quelle volte al risparmio energetico; esclusivamente per gli edifici fatti oggetto di specifica scheda, nell'Allegato 1 delle presenti NTA ed esclusivamente nel caso in cui tale intervento sia finalizzato all'adeguamento del sistema statico dell'intero organismo edilizio e quando non sia possibile un intervento di risanamento da eseguirsi sui singoli elementi costitutivi, si potrà anche prevedere la demolizione con ricostruzione filologica dell'intero edificio, intendendo per questo la ricostruzione di un organismo edilizio "come era e dove era" quello preesistente e quindi:
 - 1) con modalità costruttive e tecniche originarie e stesse caratteristiche dei materiali, che devono risultare dello stesso tipo a quelli preesistenti, nel rispetto dei caratteri tipologico-architettonici debitamente rilevati e documentati e delle eventuali ulteriori prescrizioni dettate dagli strumenti urbanistici e dagli atti vigenti;
 - 2) con collocazione, sagoma e ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento strutturale ed energetico;
- b. l'aumento delle unità immobiliari, comunque non inferiori a 70 mq. di Sul se a destinazione d'uso residenziale, con limitate modifiche di prospetto per il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e con l'inserimento di nuovi collegamenti verticali, che non dovranno modificare né interessare travature lignee portanti, volte e solai con caratteristiche di pregio;
- c. l'inserimento di nuovi collegamenti verticali all'interno delle singole unità immobiliari che, comunque, non dovranno interessare travature lignee portanti, volte e solai con caratteristiche di pregio;
- d. la modifica della quota del pavimento del piano terra per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie.

Detti interventi sono ammissibili solo se finalizzati al reinserimento del manufatto nel contesto storico e ambientale di appartenenza, mediante la rimozione dei materiali, degli elementi e delle finiture incoerenti con i caratteri storici, architettonici e ambientali dell'organismo edilizio originario.

5 - Ristrutturazione edilizia

Insieme sistematico di opere rivolte alla trasformazione in tutto o in parte dell'organismo edilizio, mediante il ripristino e/o la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. La ristrutturazione edilizia può inoltre comportare la modifica delle unità immobiliari.

Sono interventi di ristrutturazione edilizia:

5.1 - ri1 - La diversa distribuzione interna del fabbricato e delle singole unità immobiliari con limitate modifiche a singoli elementi del sistema strutturale e dei collegamenti verticali e con il mantenimento del tipo edilizio originario.

La **ri1** può comportare:

- a. una nuova impaginazione dei prospetti, comunque nel rispetto del sistema strutturale;
- b. il rifacimento e la sostituzione, con materiali simili, di singoli elementi delle strutture in elevazione, dei solai, dei collegamenti verticali e della copertura, in caso di solai preesistenti in laterocemento o cls, l'intervento può essere esteso all'intero solaio, senza modifica delle quote d'imposta;
- c. l'inserimento di nuovi collegamenti verticali interni; collegamenti verticali esterni sono ammissibili, solo in caso di frazionamento di unità immobiliari, esclusivamente nei sub sistemi C3 e C4 e nel sub sistema C2 solo nei casi di applicazione della deroga di cui all'art. 61, comma 5;
- d. la realizzazione di terrazze nelle falde delle coperture;
- e. la realizzazione di vespai, intercapedini areate, scannafossi, ecc., con variazione della quota del pavimento per l'adeguamento alle norme igienico-sanitarie;
- f. l'inserimento di nuovi impianti;
- g. limitati rialzamenti, fino ad un massimo di cm.40, nei soli sub sistemi C3 e C4 e senza aumento di Sul, finalizzati al miglioramento sismico dell'edificio;
- h. la demolizione con fedele ricostruzione dell'edificio, intendendo per fedele ricostruzione la realizzazione di un organismo edilizio del tutto assimilabile a quello preesistente quanto a:
 - 1) modalità costruttive e caratteristiche dei materiali, che devono risultare dello stesso tipo o comunque di tipo analogo a quelli preesistenti. Nei casi in cui gli edifici presentino materiali incongrui o precari e tecniche di costruzione improprie, si dovrà procedere alla loro sostituzione con tecniche e materiali propri e coerenti con il contesto (urbano o rurale, tradizionale o meno, storico, consolidato o recente);
 - 2) collocazione, sagoma e ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e le eventuali addizioni funzionali o volumetriche;

5.2 - ri2 - La diversa distribuzione interna del fabbricato e/o delle singole unità immobiliari con modifiche dei sistemi strutturali e dei collegamenti verticali.

In aggiunta a quanto previsto dalla ri1 la ri2 può comportare:

- a. modifiche alle strutture in elevazione ed ai solai, finalizzate al consolidamento dell'edificio o al suo miglioramento statico, con opere che possono prevedere anche l'inserimento di tecnologie diverse da quelle esistenti;
- b. modifiche ai collegamenti verticali interni ed esterni e/o inserimento di nuovi;
- c. modifiche e realizzazione di finiture esterne ed interne con alterazione pronunciata dei prospetti;
- d. la realizzazione di balconi e terrazze, anche nelle falde della copertura;
- e. limitati rialzamenti, fino ad un massimo di cm.40, nei soli sub sistemi C3 e C4 e senza aumento di Sul, finalizzati al miglioramento sismico dell'edificio.

5.3 - ri3 - La completa riorganizzazione distributiva e strutturale del fabbricato con un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo completamente diverso dall'esistente. La ri3 può pertanto comportare la realizzazione di un nuovo sistema strutturale, di nuovi complementi di struttura e di nuove finiture sia per tipo che per materiali.

In aggiunta a quanto previsto dalla ri1 la ri2 può comportare:

- a. nei sub sistemi C3 e C4, il rialzamento del sottotetto fino al raggiungimento dell'altezza minima, al fine di rendere i locali abitabili, senza incremento di S.U.L..
- b. la demolizione con fedele ricostruzione dell'edificio anche con tecniche e materiali innovativi, utilizzabili al fine del raggiungimento di un complessivo miglioramento delle prestazioni dell'organismo edilizio, sia sotto il profilo statico, che per il risparmio energetico e l'edilizia sostenibile.

5.4 - Sono inoltre interventi di ristrutturazione edilizia:

- a. modifiche alle strutture di fondazione;
 - b. la demolizione dei locali accessori e il riutilizzo del loro volume nel lotto di pertinenza finalizzata alla razionalizzazione della distribuzione degli spazi;
 - c. la demolizione senza ricostruzione di parti dell'edificio o dell'intero fabbricato;
 - d. gli ampliamenti volumetrici in aggiunta all'esistente, per interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e per le esigenze dei disabili;
 - e. le addizioni funzionali, finalizzate a migliorare e/o a razionalizzare l'utilizzo dell'immobile e/o delle unità immobiliari, che non configurino nuovi organismi edilizi, quali:
 - e.1. le addizioni funzionali con le quali si realizzino i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, fino ad un massimo di mq.1,00 ogni mq. 3,00 di S.U.L. dell'unità immobiliare di riferimento;
 - e.2. per i fabbricati plurifamiliari, in linea o a schiera, realizzati con il medesimo atto abilitativo, le addizioni funzionali *una tantum*, volte a migliorare complessivamente la qualità dell'insediamento, fino ad un massimo del 15% di modifica della Sul esistente e fino ad un massimo di 15 mq complessivi (di Sul + Snr), o volume urbanistico equivalente (Sul x 3), per ciascuna unità immobiliare, a condizione che l'intervento risulti compatibile con i caratteri tipologici, formali, costruttivi e strutturali dell'edificio preesistente e garantisca un corretto inserimento nel contesto di riferimento; tali interventi di addizione funzionale, nel caso di edifici in linea dovranno essere assentiti dal condominio, mentre per le schiere dovranno comunque riferirsi ad un progetto unitario, coordinato tra le diverse proprietà e potranno anche riguardare la sagoma e le altezze degli edifici;
 - e.3. per le case unifamiliari o bifamiliari con giardino, addizioni funzionali *una tantum* volte a migliorare l'utilizzo dell'immobile, nonché per la formazione di locali accessori, fino ad un massimo di 15 mq di superficie, utile (Su) e accessoria (Snr), di modifica per ogni unità immobiliare, da realizzarsi in forme, materiali e tecniche appropriate; la fattibilità di tali addizioni funzionali è comunque subordinata ad una verifica del valore architettonico e testimoniale dell'edificio oggetto d'intervento e del contesto in cui è inserito; tali ampliamenti devono essere l'esito di una ristrutturazione complessiva dell'organismo edilizio, il cui fine è anche il riordino delle pertinenze e l'eliminazione degli elementi incongrui. Tali addizioni non sono comunque consentite:
 - per tutti gli edifici presenti nel sistema degli insediamenti collinari - T1, e nel Sub sistema del territorio agricolo - T2.
- Per tali interventi è comunque prescritto il rispetto degli altri parametri urbanistici edilizi fissati dal Regolamento Urbanistico (distanze, superfici permeabili, ecc.);
- f. la realizzazione di soppalchi nel rispetto delle norme igienico-sanitarie con altezza interna non superiore a ml. 2,40, con superficie inferiore al 30% del locale principale e con almeno un lato completamente aperto;
 - g. la fedele ricostruzione di edifici crollati per cause di forza maggiore con richiesta di Permesso di costruire entro dieci anni dall'evento calamitoso.

Per gli interventi edilizi unitari (I.U.), se la ristrutturazione non comprende l'intero edificio o complesso, è ammesso il solo tipo d'intervento ri1 senza modifiche ai prospetti.

Non sono consentiti ulteriori incrementi di Sul.

Le addizioni funzionali di cui al presente punto 5.4 si intendono in applicazione della L.R. n. 24 del 08/05/2009 così come modificata dal Capo III della L.R. n. 40 del 05/08/2011. Non sono pertanto ammesse ulteriori addizioni per qualsiasi destinazione d'uso, anche diverse da quella residenziale.

Art. 9 - Disciplina delle trasformazioni

1. Il Regolamento urbanistico individua i principali tipi di intervento ammissibili per la trasformazione degli assetti infrastrutturali e insediativi del territorio, facendo riferimento agli articoli 78, 79 e 80 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, ovvero:

9.1 - Nuova edificazione

1. Gli interventi di nuova edificazione (n.e.) consistono nell'aggiunta di nuovi volumi nelle aree inedificate del territorio comunale al momento dell'adozione del Regolamento Urbanistico con le seguenti prescrizioni:

V max = 1,5mc/mq

Rc max = 40%

H max = ml.7,50

N. max unità immobiliari residenziali = Sul/70

È altresì assimilabile alla n.e. la ricostruzione di un edificio che, ancorché deteriorato, conserva le strutture essenziali per essere considerato esistente, in particolare dovrà essere certa, anche con documentazione cartacea e fotografica, la sagoma dell'intero edificio con la relativa altezza, l'inclinazione delle falde, il posizionamento delle aperture, i materiali e le tecniche originari.

2. Il RU individua, nella Tav. P03, con apposito segno grafico e numerazione i lotti di nuova edificazione sottoposti alle schede progetto, come di seguito riportate :

- n1 - Nuova edificazione (ne)

parametri urbanistici:

superficie fondiaria (Sf) = mq. 850

PP = si applicano i criteri dell'art. 17 delle presenti norme, per l'uso residenza le quantità si intendono raddoppiate (7mq/100mc)

Sul max = mq. 425

V max = 1,5mc/mq

Rc = 40%

H max = ml.7,50

N. max unità immobiliari residenziali = Sul/70

- n2 - Nuova edificazione (ne)

parametri urbanistici:

superficie territoriale (St) = 1.540 mq

superficie fondiaria (Sf) = 1.060 mq

superficie PP = 480 mq

Sul max = 353 mq

V max = 1,5mc/mq

Rc = 40%

H max = ml.7,50

N. max unità immobiliari residenziali = Sul/70

Contestualmente all'intervento dovrà essere realizzato parcheggio pubblico delle dimensioni minime indicate, nell'area adiacente indicata in cartografia con tale destinazione.

- n3 - Nuova edificazione (ne)

parametri urbanistici:

superficie fondiaria (Sf) = 470 mq.

PP = si applicano i criteri dell'art. 17 delle presenti norme, per l'uso residenza le quantità si intendono raddoppiate (7mq/100mc)

Sul max = 235 mq

V max = 1,5mc/mq

Rc = 40%

H max = ml.7,50

N. max unità immobiliari residenziali = Sul/70

Contestualmente all'intervento dovrà essere completata la sistemazione interna dell'area con la realizzazione di marciapiedi idonei a garantire la viabilità pedonale anche in termini di sicurezza.

- n4 - Nuova edificazione (ne)

parametri urbanistici:

superficie fondiaria (Sf) = 1.674 mq

PP = si applicano i criteri dell'art. 17 delle presenti norme, per l'uso residenza le quantità si intendono raddoppiate (7mq/100mc)

Sul max = 383 mq

V max = mc.1150

Rc = 30%

H max = ml.7,50

N. max unità immobiliari residenziali = Sul/70

Contestualmente all'intervento dovrà essere realizzato parcheggio pubblico con idoneo spazio di manovra, da collocarsi fronte strada secondo le quantità minime sopra indicate.

- n5 - Nuova edificazione (ne)

parametri urbanistici:

superficie fondiaria (Sf) = 1.030 mq

PP = si applicano i criteri dell'art. 17 delle presenti norme, per l'uso residenza le quantità si intendono raddoppiate (7mq/100mc)

Sul max = 515 mq

V max = 1,5mc/mq

Rc = 40%

H max = ml.7,50

N. max unità immobiliari residenziali = Sul/70

- n6 - Nuova edificazione (ne)

parametri urbanistici:

superficie fondiaria (Sf) = mq 1.594

PP = si applicano i criteri dell'art. 17 delle presenti norme, per l'uso residenza le quantità si intendono raddoppiate (7mq/100mc)

Sul max = 436 mq

V max = 1.310 mc

Rc = 30%

H max = ml.7,50

N. max unità immobiliari residenziali = Sul/70

Contestualmente all'intervento dovrà essere realizzato parcheggio pubblico con idoneo spazio di manovra, da collocarsi fronte strada secondo le quantità minime sopra indicate. L'intervento è attuabile previa o contestuale demolizione delle volumetrie esistenti individuate sul lotto e di quelle già concesionate sull'area con C.E. n. 7322/03.

- n7 - Nuova edificazione (ne)

parametri urbanistici:

superficie fondiaria (Sf) = 670 mq

PP = si applicano i criteri dell'art. 17 delle presenti norme, per l'uso residenza le quantità si intendono raddoppiate (7mq/100mc)

Sul max = 335 mq

V max = 1,5mc/mq

Rc = 40%

H max = ml.7,50

N. max unità immobiliari residenziali = Sul/70

Contestualmente all'intervento dovrà essere realizzato parcheggio pubblico con idoneo spazio di manovra, da collocarsi fronte strada secondo le quantità minime sopra indicate.

9.2 - Sostituzione edilizia

Gli interventi di sostituzione edilizia (s.e.) consistono nella demolizione parziale o totale di un edificio e ricostruzione nel lotto di pertinenza di un nuovo edificio anche difforme dal precedente con le seguenti prescrizioni:

Sul max = Sul demolita

VU = Slp demolita x ml.3,00

Rc = 40%

H max = ml.7,50

N. max unità immobiliari residenziali = Sul/70

- n8 - Sostituzione edilizia (se)

parametri urbanistici:

superficie fondiaria (Sf) = 180 mq

PP = si applicano i criteri dell'art. 17 delle presenti norme.

Sul max = 90 mq

V max = 1,5mc/mq

Rc = 40%

H max = ml.7,50

N. max unità immobiliari residenziali = Sul/70

- n9 - Sostituzione edilizia (se)

parametri urbanistici:

superficie fondiaria (Sf) = 1.130 mq

PP = si applicano i criteri dell'art. 17 delle presenti norme.

Sul max = 565 mq

V max = 1,5mc/mq

Rc = 40%

H max = ml.7,50

N. max unità immobiliari residenziali = Sul/70

L'intervento dovrà consistere in un unico edificio a completamento di quello adiacente a confine, di nuova edificazione.

3. Le aree da destinarsi a parcheggio pubblico vanno garantite nella fascia di ml.5,00 in fregio alla pubblica via, fatta eccezione per lo spazio necessario da destinarsi agli accessi e fatto salvo quanto specificato diversamente per il singolo intervento.

9.3 - Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica (r.u.) consistono in un insieme sistematico di opere rivolte a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Titolo IV - Modi d'intervento

Art. 10- Strumenti di attuazione.

1. Il R.U. si attua mediante:

- Interventi edilizi diretti, convenzionati e no;
- Piani Attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e con piani e programmi previsti dalla normativa regionale e nazionale vigente;
- Piani Complessi d'Intervento;
- Programmi di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA), con valore o meno di piano attuativo;
- Interventi soggetti a semplice comunicazione.

2. Gli interventi devono rispettare le destinazioni e le prescrizioni contenute negli elaborati grafici e nelle norme del Regolamento Urbanistico.

Art. 11 - Elementi costitutivi dei P.A. e dei progetti e programmi di opere pubbliche

1. Fatte salve specifiche documentazioni richieste dalle normative vigenti, o dalle presenti norme per specifici ambiti territoriali, i P.A. sono costituiti dai seguenti elaborati:

- a. Relazione illustrativa, che descriva lo stato attuale, gli obiettivi, i criteri, le scelte e la modalità di attuazione di quanto previsto dal piano stesso;
- b. Relazione di fattibilità sotto l'aspetto paesaggistico, ambientale, geomorfologico, viario, dell'accessibilità sociale, funzionale, economica e della modalità di attuazione;
- c. Estratto di P.S. e R.U. nel quale sia specificatamente individuato il confine dell'area oggetto del P.A. e planimetria in scala 1:2000 aggiornata, estesa all'ambito compreso entro 100 ml. dal perimetro dell'area interessata;
- d. Estratti del quadro conoscitivo riferiti all'area oggetto di P.A.;
- e. Analisi di inquadramento storico;
- f. Documentazione fotografica;
- g. Documentazione cartografica in scala adeguata, dello stato di fatto ivi compresi gli spazi, i servizi e le attrezzature pubbliche con particolare riferimento ai servizi in rete (fognature etc.) con l'individuazione di un caposaldo cui riferire le quote e le curve di riferimento;
- h. Relazione geologica particolareggiata e relazione idraulica particolareggiata, laddove necessaria;
- i. Rilievo allo stato di fatto in scala adeguata;
- l. Progetto planimetrico in scala adeguata;
- m. Elaborati tecnici relativi alle opere di urbanizzazione primaria previste;
- n. Norme di attuazione del P.A. comprensive di specifiche norme inerenti la qualità architettonica delle opere previste;
- o. Elenchi catastali delle proprietà interessate dal P.A.;
- p. Relazione indicante le opere e i tempi degli interventi da effettuare da parte del Comune e degli eventuali altri operatori pubblici e privati, nonché le relative previsioni finanziarie di massima;
- q. Valutazione integrata di cui all'art.11 della L.R. 1/2005 e del relativo regolamento d'attuazione e successive modifiche ed integrazioni.

2. Nei P.A. di iniziativa privata devono inoltre essere aggiunti i seguenti elaborati:

- r. Documentazione attestante la proprietà delle aree comprese nel piano di lottizzazione; estratto originale di mappa catastale e certificato catastale delle particelle per le quali viene richiesta l'autorizzazione a lottizzare;
- s. Schema di convenzione tra Comune e operatori con specificati:
 - tempi e modi di esecuzione dei lavori;

- destinazione d'uso;
- contributi per le urbanizzazioni, che possono essere assolti anche attraverso cessioni di aree e/o esecuzione diretta delle opere;
- sanzioni a carico degli operatori in caso di inadempienza;
- ogni altro aspetto relativo ai rapporti fra il soggetto richiedente ed il Comune.

3. Le tavole P03 – Disciplina del territorio - e le presenti norme tecniche indicano le parti del territorio nelle quali è obbligatorio il preventivo ricorso alla pianificazione attuativa. Il ricorso alla preventiva pianificazione attuativa, ancorché non previsto come obbligatorio dal Regolamento Urbanistico, può essere deciso dai proprietari di terreni edificabili e/o di costruzioni esistenti ovvero, a ragione di esigenze di interesse pubblico urbanistico da motivare con puntuale riferimento ai principi dell'ordinamento legislativo, dall'Amministrazione Comunale. I piani attuativi individuati come ambiti speciali o come progetti guida sono regolati anche dalle specifiche norme ad essi relative.

4. Nelle aree soggette obbligatoriamente a P.A., nelle more di formazione dello stesso, non è ammessa alcuna trasformazione degli immobili ivi ricadenti, ad eccezione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 12 - Progetti Guida

1. Il presente RU individua le parti di territorio definite da Progetti Guida la disciplina urbanistica per queste aree è volta a conseguire specifici obiettivi di qualità urbanistica ed ambientale ed è formata quindi di previsioni e di prescrizioni puntuali riguardanti l'assetto funzionale, compositivo, morfologico e spaziale delle trasformazioni previste.

2. I Progetti Guida sono costituiti da apposita scheda normativa e da scheda grafica, allegate al presente RU. La scheda grafica dovrà individuare:

- a) le aree con prevalente destinazione a verde, con indicazioni riguardo alle sistemazioni, alle alberature e ai percorsi da garantire;
- b) le aree per la localizzazione dei servizi, delle infrastrutture e attrezzature pubbliche e dei parcheggi;
- c) la definizione dello spazio pubblico di relazione, con l'indicazione dei materiali per le aree pedonali, ivi inclusi i marciapiedi e le altre aree pavimentate;
- d) le previsioni relative alle funzioni pubbliche e private da insediare, le aree edificabili con l'indicazione planovolumetrica degli edifici;
- e) la perimetrazione delle UMI;

3. Le disposizioni e gli indirizzi contenuti nella scheda normativa sono tassative. Le previsioni della scheda grafica possono subire, con l'approvazione degli strumenti di cui al successivo comma, modifiche a condizione che le stesse non incidano sul principio insediativo reso palese dalla scheda, non eludano la finalità speciale perseguita, non riducano la consistenza delle aree a standard e non incrementino il carico insediativo previsto in relazione alle diverse destinazioni d'uso. Nella scheda normativa saranno indicate le eventuali previsioni della scheda grafica non suscettibili di tale modificazione, salvi comunque modesti aggiustamenti esecutivi.

4. Per la realizzazione delle trasformazioni previste dai Progetti Guida, per ciascuna UMI, si procederà a mezzo di interventi diretti, ovvero, se specificati dalla scheda normativa, mediante piani attuativi.

Art. 13 - Piani Complessi di Intervento

1. Il Comune, in conformità al RU, ha facoltà di adottare il piano complesso per le trasformazioni del territorio ove esse richiedano l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati.

2. Il piano complesso di intervento di cui all'art. 56 L.R. 1/05 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 R.U.;

- 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 insediativi;
 - e. la disciplina della perequazione di cui all'art. 60 L.R. 1/05;
 - f. beni eventualmente da espropriare;
 - g. gli impegni giuridicamente vincolanti che dovranno essere assunti dai soggetti privati che intendano partecipare alla realizzazione del piano;
- 3.** Il piano complesso di intervento si avvale della valutazione integrata di cui all'art. 11 L.R. 1/05;
- 4.** L'efficacia del piano complesso di intervento è quella disciplinata dall'art. 57 della stessa L.R. 1/05.

Art. 14 - Programmi di miglioramento agricolo ambientale (P.A.P.M.A.A.)

1. Nella redazione dei Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo (Art. 42, L.R. 1/2005), dovrà essere tenuto conto degli indirizzi del P.T.C. di Prato (N.T.A. - Allegato 3 "*Criteri per il governo del territorio rurale con riferimento alle zone con prevalente ed esclusiva funzione agricola: Adempimenti provinciali in relazione alla L.R. 64/95 e successive modifiche*") e delle sue successive modifiche o aggiornamenti.

2. Per le variazioni di destinazione d'uso degli edifici rurali vale quanto indicato all'Art. 45 della L.R. 01/05 e successive modificazioni e quanto indicato nell'Allegato 3, punto 4, delle Norme del P.T.C. di Prato.

Nel caso di mutamenti della destinazione d'uso agricola delle pertinenze minime degli edifici, dovrà essere tutelato il complesso delle sistemazioni rurali tipico della zona comprese le strade rurali, le specie arboree rilevanti e la flora esistente.

Nella delimitazione delle aree di pertinenza il perimetro dovrà essere segnato da elementi naturali facilmente rinvenibili sul terreno o individuate sulla base dello stato originario dei luoghi a partire da documentazioni storiche. Sulla base di tale documentazione può essere concessa una deroga alla dimensione (mq. 2.000) di cui all'allegato 3 punto 4 delle norme del P.T.C. di Prato.

L'Amministrazione Comunale nello spirito di salvaguardare per quanto possibile l'integrità fisica, formale e funzionale del territorio agricolo può subordinare il rilascio del titolo abilitativo alla individuazione di una superficie di pertinenza ritenuta più idonea di quella proposta.

3. I Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale, sono equiparati a Piani Attuativi quando prevedano la realizzazione e/o il trasferimento di un volume complessivo superiore a mc. 600.

4. Come disposto dall'Art. 11, comma 2 della L.R. 1/2005 i Piani Attuativi dovranno contenere la valutazione integrata degli effetti relativi agli interventi di trasformazione in essi previsti, salvo diversa specificazione del presente RU.

Titolo V – Disciplina delle funzioni e delle dotazioni urbanistiche

Art. 15 - Destinazioni d'uso

1. Per garantire l'ordinato assetto del territorio in relazione alle diverse funzioni e la corretta applicazione della disciplina di cui all'art. 58 della LR 1/2005 - Distribuzione e localizzazione delle funzioni, il Regolamento Urbanistico definisce, anche attraverso la Tav. P03, le funzioni ammesse o prescritte nelle varie zone del territorio comunale e regola i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, delle aree di pertinenza degli edifici esistenti e dei terreni inedificati. Quando è prevista o ammessa la destinazione d'uso principale senza ulteriori precisazioni tutte le sue articolazioni sono da intendersi previste e ammesse.

2. Nel presente RU sono individuate le destinazioni d'uso principali, come definite all'art. 59 della L.R. 1/05, e le loro articolazioni.

Le destinazioni d'uso a cui si fa riferimento negli articoli successivi sono:

a) Residenziale

Residenze urbane permanenti, residenze urbane temporanee, collegi, convitti, studentati, pensionati, incluso le attività ricettive non alberghiere, quali esercizi di affittacamere, case e appartamenti per vacanze, ecc.;

b) Industriale e artigianale (p)

Fabbriche e officine (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici e amministrativi, centri di servizio, spazi espositivi ed abitativi se strettamente connessi).

Magazzini, depositi coperti e scoperti.

Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici.

c) Commerciale (c)

Attrezzature commerciali e pubblici esercizi: mercati, negozi, supermercati al dettaglio, ristoranti, bar, tavole calde e simili.

d) Turistico ricettiva (t)

Attrezzature ricettive e pubblici esercizi: alberghi, motel, residenze turistico alberghiere, ostelli e rifugi, campeggi, residence.

e) Direzionale (d)

Complessi direzionali: uffici in genere, banche, centri e istituti di ricerca, parchi scientifici e tecnologici, attività di erogazione di servizi svolte in uffici e studi professionali, centri fitness, beauty center e simili (palestre private).

f) Servizi e attrezzature di interesse collettivo

Servizi di pubblica amministrazione (m);

Servizi di assistenza sociale e sanitaria (s): ospedali, centri di assistenza, case di riposo, residenze protette (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi), campi per famiglie nomadi.

Servizi di assistenza pre-scolastica, per l'istruzione di base e superiore (i): asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo, scuole secondarie.

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

Servizi per la cultura e lo spettacolo (r): musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, centri e sale convegni e mostre, biblioteche.

Servizi per il culto: chiese, conventi ed oratori (f).

Servizi ospedalieri e sanitari (s): ospedali, cliniche, centri medici poli-specialistici, ambulatori, poliambulatori. Servizi per l'istruzione superiore: scuole non dell'obbligo, scuole speciali.

Parcheggi (PP).

Servizi sociali e ricreativi (r): centri civici e sociali, centri culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense.

Servizi sportivi (a): palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti e attività all'aperto con campi da gioco, pesca sportiva, maneggi, ecc.).

Servizi per la ricreazione e il tempo libero (a): giardini, parchi.

Servizi cimiteriali (o).

Servizi tecnici e amministrativi (m): servizi postelegrafonici e telefonici, servizi comunali e della protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari.

Impianti tecnologici: impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti e delle acque reflue.

g) Commerciale all'ingrosso e depositi

Magazzini e mercati all'ingrosso, esposizioni merceologiche, centri artigianato di servizio.

h) Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge

Campi coltivati, colture floro-vivaistiche, boschi, pascoli. Abitazioni per i conduttori dei fondi. Serre.

Annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi (depositi per attrezzi e macchine, silos, serbatoi idrici, locali per la conservazione e la prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ricoveri degli animali).

Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo intensivo.

Agriturismo.

Spazi per attività comunque connesse o collegate all'attività agricola.

3. Il cambio della destinazione d'uso è subordinato alle destinazioni ammesse nelle singole zone dal presente Regolamento Urbanistico ed è disciplinato dall'art. 59 della L.R. 01/2005 e successive modificazioni e integrazioni ed è consentito anche in assenza di opere edilizie, previa richiesta dell'atto abilitativo, ai sensi della normativa vigente in materia.

Ai sensi dell'articolo 58, comma 1 e comma 3, lettere c) ed e), della Legge Regionale del 3 gennaio 2005, n.1, sono comunque considerati mutamenti di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle suddette categorie definite al comma 2.

4. Si ha mutamento della destinazione d'uso quando sia variata l'utilizzazione attuale di una Unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35% della superficie utile dell'Unità stessa o comunque oltre mq 30, ottenuti anche con interventi successivi.

5. L'ammissibilità di ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente che comporti aumento del carico urbanistico, derivante da cambiamento di destinazione d'uso o da incremento del numero di unità immobiliari, è subordinato alla verifica della adeguatezza delle opere di urbanizzazione ed in particolare al soddisfacimento degli standard relativi al parcheggio, salvo quanto diversamente disciplinato dalle presenti norme.

Art. 16 - Destinazione d'uso attuale

1. La destinazione d'uso attuale è definita con le procedure di cui all'art. 4 comma 4 della Legge Regionale 39/94 e successive modifiche e integrazioni.

2. Per destinazione d'uso in atto di un immobile si intende:

- l'utilizzazione conforme a quella stabilita da una licenza, o concessione, od autorizzazione, o altro titolo abilitativo, rilasciato ai sensi delle disposizioni vigenti all'atto del rilascio;
- nel caso di assenza dei suddetti provvedimenti abilitativi, o di loro indeterminatezza, la destinazione risultante dalla classificazione catastale, ovvero dalla richiesta di revisione della stessa legittimamente formulata prima dell'entrata in vigore delle presenti norme;
- in assenza della suddetta documentazione, l'utilizzazione effettiva in corso al momento dell'entrata in vigore delle presenti norme, comprovabile da chiunque vi abbia interesse, anche mediante legittimi atti contrattuali concernenti l'immobile interessato.

3. La destinazione d'uso degli immobili e delle aree deve essere sempre indicata nei piani attuativi e nei progetti edilizi. Nel caso che l'uso attuale di un edificio contrasti con le previsioni del Regolamento Urbanistico sono ammessi, oltre a quelli rivolti al suo adeguamento allo stesso, solo ed esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 17 - Standard relativi alle destinazioni d'uso

1. Gli interventi di trasformazione consentiti dal presente RU, in riferimento alle suddette destinazioni d'uso, devono rispettare i parametri e standard urbanistici di cui al successivo comma 2.

2. Le dotazioni di aree a standard richieste per nuove costruzioni e piani urbanistici attuativi (siano essi relativi a interventi di demolizione con ricostruzione o di nuova edificazione), non devono essere inferiori a:

a) insediamenti residenziali > 18 mq/100 mc di volume, di cui:

- istruzione mq. 4,5/ab
- attrezzature collettive mq. 2/ab
- verde pubblico attrezzato mq. 9/ab
- parcheggi pubblici mq. 2,5/ab

b) insediamenti produttivi, artigianali e industriali:

nei casi di sostituzione edilizia o di PdR compresi nelle aree produttive artigianali e industriali, la superficie da destinare a spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse sedi viarie), non può essere inferiore al 15 % delle Sf destinata a tali insediamenti, in questo caso con almeno il 10% della superficie per la realizzazione di verde pubblico e di fasce verdi di ambientazione paesaggistica;

c) insediamenti di carattere commerciale e direzionale:

per gli insediamenti di carattere terziario, commerciale e direzionale, ad ogni 100 mq di superficie utile lorda (Sul) deve corrispondere la quantità minima di 80 mq di spazi pubblici, attività collettive, verde pubblico e parcheggi (escluse le sedi viarie), di cui almeno la metà destinati a parcheggi;

Per i nuovi esercizi commerciali si applicano, quanto ai parcheggi, in aggiunta agli standard di cui al presente articolo, le dotazioni di cui all'art. 10 della DCR n° 137 del 25.05.1999, disciplinate al successivo art. 117.

d) insediamenti a carattere turistico-ricettivo e pubblici esercizi di ristorazione:

- un posto macchina per ogni camera;
- un posto macchina per quattro posti a tavola.

3. Le dotazioni di parcheggi pubblici o d'uso pubblico richieste per gli interventi di nuova edificazione, demolizione con ricostruzione e ristrutturazione con cambio della destinazione d'uso, nel caso che il nuovo uso comporti un aumento del carico urbanistico, relativamente alla dotazione dei parcheggi pubblici, non devono essere inferiori a:

usi	parcheggi
- residenza	3,5 mq/100 mc
- attività ricettive	40 mq/100 mq Sul
- industriale e artigianale	20 mq/100 mq Sul
- attività direzionali	40 mq/100 mq Sul
- attività commerciali	40 mq/100 mq Sul
- servizi per la cultura e lo spettacolo	40 mq/100 mq Sul
- servizi tecnici e amministrativi	40 mq/100 mq Sul
- servizi per l'istruzione di base, per l'istruzione superiore, Università e servizi universitari	20 mq/100 mq Sul
- sociali e ricreativi, servizi di assistenza sociale e sanitaria, ospedalieri e per il culto	30 mq/100 mq Sul
- attrezzature sportive	30 mq/100 mq Sul
- attrezzature cimiteriali	15 mq/100 mq Sul

Ai fini esclusivi del presente comma si considera aumento di carico urbanistico quando il nuovo uso e/o le nuove superfici comportino l'aumento della quantità di parcheggi richiesta, calcolata con i parametri sopra indicati. Nel caso in cui la superficie a parcheggio pubblico dovuta non raggiunga la dimensione minima di mq 50, si potranno versare oneri aggiuntivi (monetizzazione) in alternativa alla cessione delle aree con le procedure previste da apposita norma del regolamento edilizio.

4. L'unità minima di superficie di un posto auto si intende convenzionalmente pari a mq 25, per questo le aree computabili a parcheggio pubblico devono ottemperare al requisito di avere almeno

un posto auto per ogni 25 mq di superficie utilizzata: eventuali aree che non raggiungano tale requisito minimo non potranno essere computate per la verifica dello standard urbanistico. I parcheggi pubblici o di uso pubblico, in casi speciali, potranno essere distribuiti su diversi livelli.

5. Nei centri storici e nei centri abitati, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e per quelli di completamento indicati da apposita normativa, nell'accertata impossibilità di reperire le aree per i nuovi parcheggi richiesti, neppure ricorrendo all'utilizzo di aree limitrofe all'intervento, sarà possibile monetizzare gli oneri relativi con le procedure previste da apposito regolamento comunale.

Art. 18 - Opere di urbanizzazione eseguite da privati

1. Nel caso di interventi diretti relativi ad interventi di nuova edificazione il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione oppure alla disponibilità dei richiedenti alla loro realizzazione; le opere di urbanizzazione primaria potranno essere realizzate anche a scomputo degli oneri concessori.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alle seguenti procedure:

- approvazione da parte dell'A.C. del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione da realizzarsi contestualmente ai fabbricati;

- sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto, o dalla convenzione nei casi previsti dalla legislazione vigente, in cui si obbligano entro la data indicata dall'atto stesso all'esecuzione delle opere previste ed alla cessione gratuita al Comune delle stesse e dei terreni sui quali insistono;

- presentazione di una garanzia fideiussoria al fine di garantire la conformità della realizzazione nei tempi e nelle modalità di esecuzione.

2. Gli interventi inseriti nel RU concorrono alle dotazioni territoriali anche attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere e/o extra oneri in misura proporzionale alla valorizzazione immobiliare conseguente ai diritti edificatori assegnati. Il Comune effettua tale valutazione parametrando in modo omogeneo il valore degli immobili e delle infrastrutture da realizzare.

Art. 19 - Dotazioni di parcheggi privati in relazione agli interventi

1. Il reperimento di dotazioni di parcheggio ad uso privato per la sosta pertinenziale è prescritto in tutto il territorio comunale in relazione ai seguenti interventi:

- a) nuova edificazione;

- b) ristrutturazione urbanistica;

- c) ristrutturazione e sostituzione edilizia;

- d) ampliamenti volumetrici di edifici esistenti comportanti incremento di superficie utile lorda (Sul).

2. Le trasformazioni fisiche di nuova costruzione e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano aumento di carico urbanistico, derivante dall'aumento delle unità immobiliari e/o dal mutamento di destinazione d'uso, oltre a quanto previsto al precedente articolo 17, comma 4, devono garantire la realizzazione di superfici a parcheggio, coperte o scoperte, legate da vincolo pertinenziale all'edificio, secondo i seguenti rapporti minimi:

- per i nuovi insediamenti residenziali, in misura non inferiore a un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di volume e comunque in misura non inferiore ad un posto auto per ogni unità immobiliare prevista;

- per tutte le nuove attività direzionali, tre posti auto ogni 100 mq di Sul;

- per tutte le nuove attività turistico ricettive, due posti auto ogni 100 mq di Sul;

- per le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, un posto auto per ogni camera;

- per tutte le nuove attività produttive, un posto auto ogni 100 mq di Sul;

- per tutte le nuove attività commerciali dovranno essere rispettati gli standard minimi così come specificati al successivo art.117 - Criteri per l'insediamento di attività commerciali.

3. L'ammissibilità di ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente che comporti aumento del carico urbanistico, derivante da cambiamento di destinazione d'uso o da incremento del numero di unità immobiliari, è subordinato al soddisfacimento della dotazione di parcheggi nelle quantità e

con le modalità del precedente comma. Sono fatte salve diverse disposizioni risultanti dalle presenti norme.

4. Il rispetto dei rapporti minimi di cui al comma 2 e conseguentemente le prescrizioni di cui al comma 3, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, potranno essere derogate esclusivamente nel caso in cui sia oggettivamente dimostrata l'impossibilità di realizzare le aree di sosta richieste e se versato un contributo pari al loro costo di costruzione, da determinarsi secondo coefficienti stabiliti dall'Amministrazione Comunale; tali importi saranno vincolati ed utilizzati esclusivamente dall'A.C. per la costruzione di parcheggi.

Parte terza - La tutela e il miglioramento dell'integrità fisica del territorio

Titolo VI – I vincoli, le tutele e le invarianti strutturali

Art. 20 – Il vincolo idrogeologico

1. Sono sottoposte a vincolo idrogeologico le aree individuate ai sensi del R.D. n° 3267 del 30.12.1923 e quelle aree ritenute boscate, art. 3 L.R. 39/2000, non comprese nella perimetrazione del R.D. del 1923 (art. 37 e 38 L.R. 39/2000) e riportate, a mero titolo ricognitivo, nella tavola delle UTOE e Vincoli ambientali.
2. Gli interventi su dette aree sono normati dal R.D. n° 3267 del 30.12.1923, dalla L.R. 39/00 e relativo REGOLAMENTO REGIONALE 08 agosto 2003, n.48 (48/R), dai “Criteri per l'esercizio delle funzioni in materia di tutela idrogeologica e forestale” dettati dall'Amministrazione Provinciale.
3. Ogni intervento di trasformazione di queste aree che preveda interventi sul suolo eccedenti le normali pratiche agrarie e di dimensioni significative ai fini dell'assetto idraulico, è soggetto al nulla-osta secondo le procedure di legge.

Art. 21 – Aree boscate

1. I boschi, così come definiti dall'art. 3 della L.R. n. 39/2000 integrata e modificata dalla L.R. n. 6/2001, e dal successivo regolamento di attuazione (Dec. P.G.R.T 8 agosto 2004 n°48/R), si riferiscono alla copertura di vegetazione arborea forestale spontanea o d'origine artificiale.
2. Ai sensi dell'art. 1 comma 2 e dell'art. 2 della L.R. n. 39/2000 il bosco è un bene di rilevante interesse pubblico il cui indice forestale esistente deve essere mantenuto ai fini della conservazione della biodiversità e della tutela delle risorse genetiche autoctone e degli habitat naturali. Secondo quanto previsto dall'art. 37 L.R. n. 39/2000, il territorio coperto da bosco è sottoposto a vincolo idrogeologico e a vincolo paesaggistico. Tale vincolo ricomprende le aree individuate all'interno del D. Lgs. del 22 Gennaio 2004 n. 42 e successive modifiche ed integrazioni, come foreste e boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco e quelle sottoposti a vincolo di rimboschimento.
3. La trasformazione colturale dei boschi, il taglio delle piante e i piani dei tagli sono ammessi solo secondo quanto disciplinato dal Regolamento forestale redatto dalla Provincia secondo quanto previsto dall'art. 39 della L.R. n. 39/2000. A tale regolamento devono attenersi anche gli interventi relativi a tagli colturali per le ripuliture e sfolli e i tagli fitosanitari.
4. Il RU riconosce pari importanza ad arbusteti, cespuglieti e forme vegetazionali minori, quando sia attribuito loro un ruolo e funzione a livello territoriale ed ambientale, assimilabile a quelle del bosco. La loro eliminazione non è ammissibile se non per indispensabili e comprovati motivi e deve essere autorizzata e assoggettata a interventi compensativi (ripristino di corridoi ecologici, opere di ingegneria naturalistica, di regimazione delle acque piovane, ecc.).
5. Gli interventi per valorizzare le funzioni ricreative e sociali delle aree boscate sono ammessi e favoriti, purché le opere non incidano negativamente sul territorio e non si danneggino alberi monumentali, habitat o specie prioritarie, ai sensi della Direttiva habitat 92/43 e della LRT 56/2000 e non comportino disturbo per le specie, animali o vegetali, presenti e tutelate.
6. Nelle aree boscate è vietata la costruzione di edifici di ogni genere, inclusi quelli di tipo precario e sono altresì vietate le recinzioni di ogni forma e materiale, nonché la chiusura di strade, dei sentieri e dei passaggi di ogni tipo. E' altresì vietato:
 - il taglio raso delle piante e l'estirpazione degli arbusti e dei cespugli nei boschi e nei terreni vincolati per scopi idrogeologici salvo nei casi previsti e disciplinati dal regolamento forestale;
 - l'apertura di nuova viabilità se non quella attinente la conduzione dei fondi e quella per opere pubbliche;
 - l'abbandono di rifiuti e materiali di ogni tipo.

Art. 22 – Il vincolo paesistico ambientale

1. Sono sottoposti a vincolo paesaggistico gli ambiti territoriali soggetti all'art 142 del D.Lgs. 42/2004 così come evidenziato nella tavola delle UTOE e Vincoli ambientali.
2. Per tali ambiti e comunque sui beni paesistici assoggettati alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004 sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia che non incidano sugli aspetti tutelati dalla legislazione di settore.
3. Le modalità di rilascio delle autorizzazioni di tipo ambientale sono regolate dalla legge.

Art. 23 – Il vincolo storico artistico

1. Il vincolo storico artistico riguarda gli edifici o i complessi edilizi di interesse storico soggetti all'art.136 del D.Lgs. 42/2004.
2. Elenco degli edifici vincolati ai sensi della ex legge n. 1089/1939 ora D.Lgs. 42/2004 e della LRT 1/2005:
 - Villa Medicea di Poggio a Caiano (Villa Ambra);
 - Ex Parco Reale detto il Bargo
 - Ex Scuderie della Villa di Poggio a Caiano
 - Chiesa di San Francesco a Bonistallo
 - Chiesa di Santa Maria Assunta
 - Chiesa di Santa Cristina
 - Chiesa di Santa Maria del SS Rosario, Campanile e Canonica.
3. Gli interventi consentiti sui beni di valore storico artistico riportati negli elenchi suddetti e comunque sui beni assoggettati alle disposizioni del D.Lgs. 42/2004, oltre che la manutenzione ordinaria, sempre ammessa, sono esclusivamente gli interventi di manutenzione straordinaria e restauro.
4. Per l'approvazione di tali interventi dovranno essere acquisiti tutti i pareri, nulla osta ed atti di assenso comunque denominati a termini di legge.

Art. 24 - Pozzi ad uso acquedottistico

1. I pozzi ad uso acquedottistico individuati dalle tavole grafiche del R.U. costituiscono i principali punti di captazione idrica ai fini potabili, pubblici o di interesse pubblico, esistenti nel territorio comunale.

Essi devono essere mantenuti in efficienza e sottoposti a monitoraggio continuo per verificare la qualità delle acque e per consentire la segnalazione di eventuali situazioni di degrado qualitativo.

Le acque captate possono essere utilizzate solo ai fini potabili e sfruttate per alimentare acquedotti pubblici o di interesse pubblico.
2. I Piani Attuativi e i Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale con valore di Piano Attuativo definiscono le modalità atte a razionalizzare l'uso delle acque potabili e, di norma, prevedono la realizzazione di reti idriche duali, il reimpiego ai fini non potabili delle acque reflue, la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche.
3. Nel caso di apertura di nuovi pozzi e/o dello sfruttamento di ulteriori punti di approvvigionamento idrico ai fini pubblici, le relative ubicazioni vengono riportate sulle tavole grafiche del R.U. e assoggettate alle disposizioni del presente articolo.

Art. 25 - Salvaguardia della qualità delle acque sotterranee

1. Le caratteristiche idrogeologiche del substrato del territorio comunale sono tali da non permettere lo sviluppo di importanti falde acquifere che possano essere sfruttate per un uso acquedottistico. In ragione di queste considerazioni non si rileva la necessità di adottare particolari misure di salvaguardia che siano più restrittive di quelle indicate nel Decreto Legislativo n.152 del 3 aprile 2006 attualmente vigente.
2. Nella carta delle problematiche idrogeologiche (Tavola P/2) sono individuati gli areali di tutela per le acque sotterranee ai sensi dell'art.24 del PTC della Provincia di Prato.
3. Nelle zone di ricarica della falda non si dovranno prevedere impianti ed attività potenzialmente

inquinanti, in particolar modo quelli comportanti scarichi, depositi, accumuli o stoccaggi direttamente su terra di materie prime, prodotti, residui o reflui pericolosi per l'ambiente quali:

- attività zootecniche industriali e comunque tutte le attività che comportano la produzione di rifiuti azotati;
- impianti di stoccaggio temporaneo o definitivo o di trattamento di rifiuti solidi urbani, rifiuti urbani pericolosi, rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi;
- impianti ed attività industriali particolarmente inquinanti a causa di emissioni, scarichi, residui, o materie prime inquinanti;
- produzione agricola intensiva, in special modo quando si tratta di colture di granturco, colture filari ed ortaggi.

4. All'interno della zona di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile si applicano le prescrizioni previste dall'art. 94 D.Lgs. 152/2006, le quali vietano l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

5. In attuazione del Piano di Bacino Stralcio "Bilancio Idrico" (Del.C.I.n.214 del 21/12/2010) nelle aree classificate D4 e D3 si applicano le norme di cui agli artt.9 e 10 del suddetto Piano.

Art. 26 - Aree naturali protette di interesse locale (ANPIL)

1. Gli Ambiti sono le aree definite all'art. 26 delle NTA del PS e riportate nella TAV n. 1 "Carta dei sistemi territoriali" recepite dal presente RU nella tav P01 - Vincoli.

2. Gli Ambiti hanno dimensioni sovracomunali, includendo le aree di Cascine di Tavola nel Comune di Prato e sono parti omogenee ed estese del territorio che, per caratteristiche naturali, ecologiche e storico ambientali, posseggono i requisiti per essere costituite come parchi o aree naturali protette di interesse locale ai sensi della LR n. 49/95.

3. Obiettivo del RU è la salvaguardia delle caratteristiche degli ambiti territoriali mantenendo inalterati o accrescendo i valori presenti in queste aree. In sede di richiesta di istituzione del Parco o dell'Area Protetta di interesse locale potranno anche essere rivisti in maniera più esatta i confini delle aree in particolare in relazione ai rapporti con gli altri Comuni aderenti.

4. Nell'area di reperimento (a.r.) non è consentito:

- la realizzazione di nuovi edifici e la previsione di nuova edificazione;
- la realizzazione di nuove infrastrutture di qualsiasi tipo a meno che non direttamente necessarie alla salvaguardia ed all'utilizzo dell'area;
- la realizzazione di sistemazioni esterne di tipo impermeabile;
- la realizzazione di palificate, antenne per ripetitori, piloni ed altri manufatti che alterino la morfologia dei luoghi, posti anche nelle immediate vicinanze o nell'intorno dell'area, e tali da risultare di notevole impatto visivo o di disturbo all'ecosistema esistente e al paesaggio;
- l'introduzione di iscrizioni pubblicitarie;
- l'introduzione di arredi vegetazionali estranei al contesto ambientale;
- l'alterazione di elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria;

- l'eliminazione di formazioni arboree di argine, ripa e golena;
- l'eliminazione di alberature segnaletiche di confine, di arredo e stradali;
- l'eliminazione di alberi caratteristici del paesaggio, siano essi isolati o a gruppi;
- l'attività di scarico di materiali di riporto e di risulta da scavi;
- l'attività inerente la raccolta in superficie di ghiaia, sabbie e sassi;
- l'imboschimento con specie non autoctone o comunque naturalizzate.

5. Nell'area di reperimento è consentito:

- la previsione di zone destinate a parco non attrezzato;
- l'installazione di segnaletica per la valorizzazione dell'area di reperimento;
- la realizzazione di percorsi e strutture per l'osservazione della fauna presente, secondo un progetto unitario di utilizzo e gestione dell'area, oltre a funzioni di vigilanza, spegnimento incendi e protezione civile;
- la realizzazione di infrastrutture per protezione civile e difesa idrogeologica, idraulica e del suolo;
- la realizzazione di opere di servizio alle attività naturalistiche;
- la realizzazione di strutture precarie a servizio dell'area, quali strutture igienicosanitarie e strutture per l'informazione turistica e la per gestione delle risorse storico culturali e naturalistiche;
- gli interventi necessari per le attività di ricerca e studio e quelli collegati ad attività scientifiche e culturali collegate alla salvaguardia, manutenzione e mantenimento dei beni artistici e dell'ecosistema ambientale esistente.

Gli interventi sugli edifici all'interno delle aree individuate dal presente articolo sono disciplinati nel Sistema funzionale della Villa e delle Cascine di Tavola, di cui all'art. 93 delle presenti norme.

Art. 27 - Le aree sottoposte a vincolo cimiteriale

1. Sono comprese le aree occupate dai cimiteri e quelle destinate al loro ampliamento. Le relative fasce di rispetto sono regolate dal testo unico delle leggi sanitarie (R.D. 24 luglio 1934, n. 1265), come modificato dalla legge 01 agosto 2002, n. 166, e s.m.i.

2. Sono comprese nel vincolo cimiteriale le aree occupate dai cimiteri esistenti e quelle destinate al loro ampliamento. Le fasce di rispetto sono individuate nelle tavole P01 Carta dei vincoli sovraordinati.

3. Nella fascia di rispetto è vietata l'edificazione di nuovi edifici. Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo e Ristrutturazione Edilizia, così come definiti all'art. 15 delle presenti N.T.A. e nei limiti previsti dall'articolo 338 del testo sopracitato.

4. Nelle fasce di rispetto potrà essere consentita la realizzazione di strade, parchi pubblici, parcheggi pubblici scoperti esclusivamente a servizio dell'attrezzatura cimiteriale, reti tecnologiche, o altri tipi di infrastrutture che non necessitano di volumetrie, ad eccezione di piccoli chioschi amovibili a servizio dei cimiteri e di tutte le altre destinazioni pubbliche all'aperto compatibili con il carattere dei luoghi.

Art. 28 - Invarianti strutturali

1. Per gli elementi classificati come Invarianti strutturali dal Piano Strutturale, valgono le disposizioni contenute nell'art. 15 delle Norme del Piano Strutturale. Il R.U. recepisce le invarianti strutturali del territorio comunale, così come individuate all'art. 14 delle N.T.A. del P.S., che per le categorie sottoelencate all'art. 15 detta specifici indirizzi e prescrizioni:

- La Villa di Poggio a Caiano e il Barco di Bonistallo;
- Il centro storico;
- Le piazze e gli spazi pubblici;
- I nuclei storici;
- Il quartiere residenziale unitario de "il villaggio";
- Viabilità storica, sentieri, strade vicinali, poderali e ponti storici;
- L'edilizia di origine rurale di tipologia tradizionale;
- Le sistemazioni agrarie di collina;

- Fiumi e torrenti;
- Edifici di interesse storico artistico ambientale.

2. Le discipline per la tutela, la salvaguardia e la valorizzazione delle risorse sopra individuate sono definite, in relazione ai rispettivi sistemi e sub sistemi territoriali e funzionali, nelle successive parti delle presenti Norme. In ogni caso per gli ambiti destinati dal R.U. a ristrutturazione e trasformazione in attuazione del P.S. si dovranno ricercare modalità di intervento che tengano conto della presenza delle Invarianti di cui sopra e ne salvaguardino gli specifici valori attraverso opportuni criteri riguardanti la localizzazione, la minimizzazione del consumo di suolo, i livelli di contestualizzazione sia degli edifici che nelle sistemazioni delle pertinenze e degli spazi aperti, e le operazioni di recupero, ripristino e valorizzazione delle strutture di paesaggio.

Titolo VII – Fattibilità geologica delle azioni di piano

Art. 29 - Valutazione della fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica ai sensi del DPGR.n.26/R del 27/4/07.

1. Con l'adeguamento al nuovo Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. n. 1/05 (DPGR. n. 26/R) che sostituisce la Del.C.R. n. 94/85 in materia di indagini geologiche di supporto alla pianificazione urbanistica, la Carta della Pericolosità Geomorfologica (Tav.P1/a), la Carta della pericolosità idraulica (Tav.P1/b), la Carta della Pericolosità Sismica Locale (Tav.P1/c) e la Carta delle Problematiche Idrogeologiche (Tav.P/2) di supporto alla variante al P.S. costituiscono il nuovo riferimento per la definizione della fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica di tutti gli interventi previsti dal R.U. vigente e variato.

2. I suddetti elaborati cartografici individuano, secondo i nuovi criteri delle direttive regionali, le problematiche fisiche rispetto alle quali ciascuna nuova realizzazione dovrà soddisfare le necessarie condizioni di stabilità e funzionalità nel tempo senza creare condizioni di aggravio della pericolosità nelle aree limitrofe e/o sulle strutture esistenti. 3. Dalla data di adozione della variante al PS che introduce le nuove Carte di pericolosità di cui al punto 1, l'attuazione di un qualsiasi intervento previsto dal RU, compresi i Piani Attuativi, sia nelle parti variate sia per quelle vigenti, dovrà essere supportato dalle nuove valutazioni di fattibilità secondo quanto indicato negli articoli seguenti.

3. Dalla data di adozione della variante al PS che introduce le nuove Carte di pericolosità di cui al punto 1, l'attuazione di un qualsiasi intervento previsto dal RU, compresi i Piani Attuativi, sia nelle parti variate sia per quelle vigenti, dovrà essere supportato dalle nuove valutazioni di fattibilità secondo quanto indicato negli articoli seguenti.

4. La nuova categoria di fattibilità scaturisce dal rapporto tra la tipologia degli interventi ammessi e la pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica dei luoghi, secondo lo schema a matrice di seguito riportato:

Pericolosità	Geomorfologica				Idraulica				Sismica			
	G. 1	G. 2	G. 3	G. 4	I.1	I.2	I.3	I.4	S. 1	S. 2	S. 3	S. 4
Tipi di intervento ammessi												
Manutenzione ordinaria	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1	F1
Manutenzione straordinaria	F2	F2	F3	F4	F1	F2	F4	F4	F1	F2	F2	F4
Restauro e risanamento conservativo	F2	F2	F3	F4	F1	F2	F4	F4	F1	F2	F2	F4
Ristrutturazione edilizia	F2	F2	F3	F4	F1	F2	F4	F4	F1	F2	F3	F4
Addizioni funzionali	F2	F2	F3	F4	F1	F2	F4	F4	F1	F2	F3	F4
Ampliamenti volumetrici	F2	F2	F3	F4	F1	F2	F4	F4	F1	F2	F3	F4
Ricostruzione di ruderi	F2	F2	F3	F4	F1	F2	F4	F4	F1	F2	F3	F4
Completamento edilizio/sostituzione edilizia/demolizione con fedele ricostruzione	F2	F2	F3	F4	F1	F2	F4	F4	F1	F2	F3	F4
Nuova costruzione	F2	F2	F3	F4	F1	F2	F4	F4	F1	F2	F3	F4
Ristrutturazione urbanistica	F2	F2	F3	F4	F1	F2	F4	F4	F1	F2	F3	F4
Nuova viabilità, parcheggi e piazze	F1	F2	F3	F4	F1	F2	F4	F4	F1	F2	F2	F4

5. La fattibilità di tutti gli interventi si articola, quindi, in quattro categorie cui corrispondono diverse condizioni di attuazione in merito alle eventuali indagini di approfondimento, da effettuare a livello di piano attuativo e/o di intervento diretto, ed alla eventuale realizzazione di opere di mitigazione del rischio:

Fattibilità senza particolari limitazioni (F1): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Fattibilità con normali vincoli (F2): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Fattibilità condizionata (F3): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

Fattibilità limitata (F4): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

6 Nel caso di varianti al Regolamento Urbanistico l'individuazione della classe di fattibilità geologica sarà ottenuta valutando la classe di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica dell'area oggetto della variante con la tipologia dell'intervento ammesso secondo lo stesso schema a matrice indicato al punto precedente.

5 In fase esecutiva, tutti i nuovi interventi ammessi dal R.U., dovranno essere supportati da uno studio geologico e/o geologico-tecnico i cui contenuti faranno riferimento alle prescrizioni indicate per le classi di fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica indicate nei successivi articoli.

Art. 30 - Fattibilità geomorfologica

1. Fattibilità limitata (F4):

Si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del R.U., sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

L'eventuale attuazione di interventi di nuova edificazione e/o di nuova infrastrutturazione in aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (G.4), ad oggi non previsti dal R.U., è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, oltre a consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. In presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto. L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza devono essere certificati. La realizzazione di nuovi interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, purché siano previsti, ove necessario, interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento, nonché l'installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno è subordinata alla presa d'atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo della sussistenza delle condizioni di cui sopra.

2. Fattibilità condizionata (F3):

L'attuazione degli interventi previsti è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. In presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto. L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in

sicurezza, devono essere certificati.

3. Fattibilità con normali vincoli (F2):

l'attuazione degli interventi previsti è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia e finalizzati alla verifica del non aggravio dei processi geomorfologici presenti nell'area di intervento.

4. Fattibilità senza particolari limitazioni (F1):

l'attuazione degli interventi previsti non necessita di particolari verifiche oltre quelle minime di legge.

Art. 31 - Fattibilità sismica

1. Fattibilità limitatata (F4):

Si riferisce ad eventuali nuove previsioni che possano interessare aree caratterizzate da movimenti franosi attivi (S.4), per le quali in sede di redazione del R.U. devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica oltre agli studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità del versante.

2. Fattibilità condizionata (F3):

Si riferisce a tutti gli interventi previsti dal R.U. ad eccezione della manutenzione ordinaria e della nuova viabilità, piazze e parcheggi per la realizzazione dei quali, sia in sede di formazione dei piani attuativi o piani complessi di intervento sia in sede esecutiva degli interventi diretti, oltre alle prescrizioni riportate nelle analoghe condizioni di fattibilità geomorfologica di cui all'art.30 sono da prescrivere studi geologico-tecnici e geofisici di dettaglio che permettano di valutare i seguenti aspetti:

- per le aree caratterizzate da movimenti franosi quiescenti e per le zone potenzialmente franose, devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica;

- per le aree caratterizzate da terreni potenzialmente soggetti a liquefazione dinamica, devono essere prescritte adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;

- nelle zone con possibile amplificazione sismica connesse al bordo della valle e/o aree di raccordo con il versante, deve essere prescritta una campagna di indagini geofisiche, opportunamente estesa ad un intorno significativo, che definisca in termini di geometrie la morfologia sepolta del bedrock sismico ed i contrasti di rigidità sismica (rapporti tra velocità sismiche in termini di Vsh delle coperture e del substrato);

- nelle zone con possibile amplificazione dovuta all'assetto stratigrafico, deve essere prescritta una campagna di indagini geofisica e geotecnica che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra alluvioni e bedrock sismico;

- in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e in presenza di faglie e/o contatti tettonici, tali situazioni devono essere opportunamente chiarite e definite attraverso una campagna di indagini geofisica che definisca la variazione di velocità delle Vsh relative ai litotipi presenti e la presenza di strutture tettoniche anche sepolte.

3. Fattibilità con normali vincoli (F2):

l'attuazione degli interventi previsti è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia.

4. Fattibilità senza particolari limitazioni (F1):

l'attuazione degli interventi previsti non necessita di particolari verifiche oltre quelle minime di legge.

Art. 32 - Fattibilità idraulica

1. Fattibilità limitata (F4):

- nelle aree soggette a inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 20 anni, così come definite nella Carta della Pericolosità idraulica (Tav.P/b1) non è consentito altro che la realizzazione di nuove infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura.
- In questa classe rientrano anche gli interventi previsti nelle aree soggette alle piene trentennali e duecentennali (pericolosità I.3 e I.4), così come risultano dallo specifico studio idrologico-idraulico in quanto limitati dalla preventiva e/o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza idraulica per eventi di piena con

tempi di ritorno duecentennale. Tali interventi non dovranno aumentare il livello di rischio nelle aree circostanti e/o a valle.

- le carte dei battenti idraulici previsti per eventi di piena con tempo di ritorno di 200 anni (TAVV.P/b.1;b.2;b.3) definiscono le altezze d'acqua di base cui fare riferimento per l'individuazione e la verifica delle condizioni di sicurezza idraulica;
- alla quota dei battenti indicata nelle rispettive carte si dovrà aggiungere un franco di sicurezza pari a 30 cm;
- relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo esistente, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimostrazione dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;

- dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;

della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia;

- fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità;

- per il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e per tutte le funzioni connesse deve essere garantita la gestione di quanto in essere tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni.

2. Fattibilità condizionata F3):

- la realizzazione degli interventi di nuova edificazione e/o di nuove infrastrutture è subordinata alla dimostrazione del rispetto delle condizioni di sicurezza idraulica o alla preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza rispetto ad eventi alluvionali con tempo di ritorno di 200 anni, così come risultano dallo specifico studio idrologico-idraulico in quanto limitati dalla preventiva e/o contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica per eventi di piena con tempi di ritorno duecentennale. Tali interventi non dovranno aumentare il livello di rischio nelle aree circostanti e/o a valle.
- le carte dei battenti idraulici previsti per eventi di piena con tempo di ritorno di 200 anni (TAVV.P/b.1;b.2;b.3) definiscono le altezze d'acqua di base cui fare riferimento per l'individuazione e la verifica delle condizioni di sicurezza idraulica;
- alla quota dei battenti indicata nelle rispettive carte si dovrà aggiungere un franco di sicurezza pari a 30 cm;
- relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo esistente, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimostrazione dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;

- dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;

della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia;

- fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità;

- per il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e per tutte le funzioni connesse deve essere garantita la gestione di quanto in essere tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni.

3. Fattibilità con normali vincoli (F2):

per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture, qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree.

4. Fattibilità senza particolari limitazioni (F1):

l'attuazione degli interventi previsti non necessita di particolari verifiche rispetto a quelle già previste dalle norme vigenti.

Art. 32bis – L.R.n.66/11 “Legge Finanziaria Regione Toscana 2012”

Per quanto attiene gli interventi ricadenti in aree a pericolosità idraulica molto elevata (aree P.I.4 del P.A.I. e aree I.4 della carta della pericolosità geologica del P.S.) e la tutela dei corsi d'acqua, oltre alle disposizioni di cui agli articoli 32 e 39 delle presenti NTA, si applicano le rispettive disposizioni di cui agli articoli 141 e 142 della L.R. 66/2011.

Art. 33 - Piano stralcio Assetto Idrogeologico

1. Le norme di attuazione del P.A.I. sono contenute nel DPCM 6 Maggio 2005 che, essendo sovraordinate, si aggiungono a tutte le prescrizioni riportate nell'articolo precedente. Nella carta del P.A.I. (TAV.P05), che riassume tutte le perimetrazioni di pericolosità in un unico documento in scala 1:10.000, si possono individuare sia le zone a pericolosità idraulica (P.I.4, P.I.3, P.I.2, P.I.1) sia le aree a pericolosità da processi geomorfologici di versante e da frana (P.F.4, P.F.3, P.F.2, P.F.1).

2. Per tutti gli interventi che ricadono all'interno delle zone di pericolosità indicate nella cartografia del P.A.I., oltre alle prescrizioni contenute negli artt.34 e 35 delle presenti n.t.a., si applicano le prescrizioni di cui all'art.6 per le zone P.I.4; all'art.7 per le zone P.I.3; all'art.10 per le zone P.F.4 e all'art.11 per le zone P.F.3. delle norme di attuazione del P.A.I. Per tutte le altre zone (P.I.2; P.I.1; P.F.2; P.F.1) si applicano esclusivamente le norme di cui agli artt.31-34 delle presenti NTA.

Art. 34 - Fattibilità geologica e idraulica delle aree assoggettate a intervento unitario

1. Per le aree di trasformazione per le quali il R.U. ha individuato la necessità di realizzare un intervento unitario (PdR, Progetto Guida, ecc.), la fattibilità geologica e idraulica è indicata nelle rispettive carte in scala 1:2.000 dove sono riportati i perimetri dei due Piani di Recupero con il riferimento numerico cui corrispondono le schede di fattibilità geologica. Tali schede, descrittive delle caratteristiche di pericolosità geologica e idraulica del luogo e comprensive di eventuali prescrizioni per la realizzazione degli interventi proposti, coerentemente con le problematiche individuate, fanno parte integrante delle presenti norme e sono allegate allo studio di fattibilità geologica di supporto al R.U.

2. Le schede di fattibilità per i Progetti Guida del Montiloni e dell'Ombrone saranno definiti a seguito della revisione del Piano Strutturale.

3. In caso di variante ai Piani di Recupero l'individuazione della classe di fattibilità sarà ottenuta valutando la classe di pericolosità geologica e idraulica dell'area oggetto della variante con la tipologia dell'intervento ammesso secondo gli schemi a matrice indicati all'articolo 29 e riportati sulle stesse carte della fattibilità.

Art. 35 - Superamento delle condizioni di rischio idraulico

1. Nelle carte del Regolamento Urbanistico sono individuate le aree destinate alle opere di regimazione idraulica realizzate, in corso di completamento e da realizzare per la messa in sicurezza del Rio Montiloni e del Torrente Furba. La tipologia ed il dimensionamento delle opere di regimazione idraulica da realizzare sul Rio Montiloni sono indicative in quanto la realizzazione delle stesse è subordinata alla verifica idraulica duecentennale e, comunque, dovrà essere concertata e approvata dalle autorità competenti in materia (Autorità di Bacino del Fiume Arno, Ufficio del Genio Civile di Prato e Pistoia, Provincia di Prato).

3. E' ammessa la progettazione e la realizzazione di opere di equivalente efficacia rispetto a quelle indicate in cartografia e/o comunque rispondenti alle esigenze di superamento del rischio idraulico secondo la normativa, le disposizioni vigenti e le relative successive modifiche e integrazioni.

4. In attuazione del Piano Stralcio Rischio Idraulico dell'Autorità di Bacino (D.P.C.M. 5/11/99) nelle aree indicate come “Interventi strutturali di tipo A” vige la norma 2 del suddetto Piano mentre all'interno delle aree indicate come “Interventi strutturali di tipo B” vige la norma 3 dello stesso Piano.

Art. 36 – ABROGATO

Titolo VIII – Valutazione integrata e sostenibilità degli interventi

Art. 37- Condizioni alle trasformazioni

1. Le norme di cui ai successivi articoli definiscono condizioni alle trasformazioni del territorio comunale, derivanti dalla valutazione integrata effettuata ai sensi della Legge regionale 1/2005 per il Regolamento Urbanistico, da rispettare nella redazione dei piani attuativi, degli altri atti comunali di governo del territorio, dei progetti relativi alle trasformazioni del territorio indicate negli articoli successivi.
2. Ogni trasformazione disciplinata dal presente strumento urbanistico è subordinata alla verifica della potenzialità di allacciamento ai sistemi a rete, alla verifica dell'efficienza delle stesse a recepire nuovi carichi urbanistici, alla verifica del non superamento dei limiti consentiti e delle soglie massime previste dalla legislazione di settore. In particolare dovrà attestare l'efficienza del sistema idrico, del sistema fognario, del sistema smaltimento rifiuti e dell'impossibilità ad emettere nell'aria emissioni pericolose.

Art. 38 - Interventi sul suolo e sottosuolo

1. L'obiettivo del mantenimento della stabilità dei terreni e, più in generale, degli equilibri idrogeomorfologici consolidatisi nel tempo è conseguito attraverso la regolamentazione delle attività antropiche secondo pratiche compatibili con la necessità di mantenere un'adeguata copertura vegetale del suolo e la necessità di assicurare alle acque di scorrimento superficiale un'efficiente rete di deflusso e di convogliamento verso un recapito ben definito. Fatte salve le disposizioni del Regolamento di attuazione della L.R.n.39/22 "Legge forestale della Toscana" (Regolamento Regionale n.44 del 5/9/2001), le prescrizioni e gli indirizzi che seguono dovranno essere ottemperati nella documentazione presentata a supporto delle richieste dei piani attuativi e quelli di miglioramento agricolo-ambientale, dei permessi di costruire e delle dichiarazioni di inizio di attività, per le quali è richiesta una relazione geologica e/o geologico-tecnica.

a. Stabilità dei versanti collinari e dei riporti artificiali

Prescrizioni:

- I terrazzamenti dei versanti collinari nei terreni destinati ad attività agricole dovranno essere mantenuti nella loro piena efficienza mediante opportune opere di ripristino delle parti lesionate e di manutenzione delle opere di drenaggio delle acque superficiali.
- La realizzazione di muri di sostegno in cemento armato per la sistemazione degli sbancamenti dei versanti sarà subordinata alla verifica di stabilità generale della pendice nella configurazione originaria e nella configurazione conseguente all'intervento. Saranno da prevedere, inoltre, l'adozione di opportuni manufatti di drenaggio che evitino l'insorgere di dannose sovrappressioni delle acque di infiltrazione.
- In nessun caso la messa in opera di una struttura di sostegno per la sistemazione del versante dovrà provocare l'alterazione del reticolo idrografico e/o il ristagno delle acque di scorrimento superficiale.
- Tutte le lavorazioni agricole, compresi gli impianti vivaistici e gli orti adiacenti alle scarpate dei rilevati stradali ed alle strutture arginali dei corsi d'acqua dovranno interrompersi ad una distanza non inferiore ai due metri dalla base degli stessi.

Indirizzi:

- Allo scopo di ridurre il fenomeno dell'erosione e del dilavamento dei terreni agricoli le pratiche agricole e le sistemazioni idrauliche ad esse connesse dovranno tenere in debita considerazione la pendenza dei versanti secondo il seguente schema di riferimento:
classe 1: sono raggruppati i valori di pendenza del terreno che variano dallo 0 al 5%. Per questi terreni possono esistere condizioni di difficoltà di drenaggio delle acque di scorrimento superficiale che impongono una verifica della continuità di percorso e di un adeguato recapito per i fossi e delle scoline dei campi;
classe 2: raggruppa le superfici con pendenze comprese tra il 5 e il 15%, cioè quei terreni ove sarà ancora possibile attuare una irrigazione per scorrimento senza innescare fenomeni erosivi di una qualche importanza e dove, comunque, saranno necessarie opere di regimazione delle acque superficiali;
classe 3: sono comprese le superfici con pendenza variabile tra il 15 e il 25%. Su questi terreni si cominciano a evidenziare fenomeni di dilavamento e di erosione lineare che impongono l'adozione di opere di regimazione delle acque superficiali e l'adozione di sistemi di irrigazione di tipo speciale, poco dispersivi, come il sistema a "goccia".
classe 4: si raggiungono pendenze comprese tra il 25 e il 35% che impongono, per le pratiche agricole, l'utilizzo di mezzi cingolati o speciali. In queste aree si verificano accentuati

fenomeni di dilavamento e di erosione incanalata da parte delle acque superficiali non ben regimate.

classe 5: individua areali posti su superfici a pendenze comprese tra il 35 e il 50% dove i fenomeni erosivi potranno risultare molto accentuati tanto da innescare dei processi di degrado e di impoverimento del suolo, rendendo inevitabile l'adozione di particolari sistemazioni idraulico-forestali. Si possono verificare, inoltre, fenomeni di erosione entro gli alvei con il conseguente richiamo di movimenti franosi sui versanti.

classe 6: comprende terreni ancora più scoscesi, compresi tra il 50 e il 100%, sui quali si possono verificare accentuati processi di denudazione anche in presenza di una copertura vegetale di tipo boschivo. Gli accumuli colluviali, per esempio, possono diventare instabili e innescare movimenti franosi.

- Le lavorazioni a "rittochino" dovranno, di norma, essere evitate.
- Laddove la morfologia e la pendenza del versante non consentano alle macchine agricole di operare in sicurezza si potrà attuare la lavorazione a "rittochino" predisponendo una specifica rete di scolo atta a ridurre la velocità di scorrimento delle acque superficiali e prevedendo, al contempo, il mantenimento di una copertura erbacea continua.

b. Infrastrutture viarie

Prescrizioni:

- I rilevati delle infrastrutture viarie non potranno in nessun caso alterare il corso delle acque superficiali incanalate. Allo scopo di mantenere il collegamento "monte-valle" delle acque di superficie si dovranno prevedere opportune «luci» di passaggio appositamente aperte nella struttura del rilevato.
- I sottopassi e le botti per l'attraversamento dei fossi da parte della rete viaria dovranno essere dimensionati in modo da evitarne il restringimento della sezione di deflusso oltre a permettere le operazioni di manutenzione periodica rispetto all'intasamento ed all'interrimento.
- L'allontanamento delle acque piovane dai piani viari dovrà avvenire recapitando le stesse direttamente alla rete idrografica con appositi manufatti di raccolta messi in opera con funzionalità antierosiva.
- Per le strade sterrate e/o non asfaltate, la viabilità poderal e i sentieri si dovrà prevedere la realizzazione di sciacqui laterali sistemati in modo da evitare l'innescò di fenomeni di erosione incanalata nei terreni di sgrondo adiacenti.

c. Riduzione degli effetti dell'impermeabilizzazione del suolo

Prescrizioni:

- Tutti i tipi di impianti artificiali dovranno essere realizzati in modo da non alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.
- I progetti relativi alla realizzazione delle sistemazioni esterne, dei parcheggi, della viabilità e dei rilevati, dovranno essere tesi ad evitare l'ulteriore impermeabilizzazione superficiale rispettando le seguenti regole:
 - la realizzazione di nuovi edifici dovrà garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza del nuovo edificio in base agli indici di superficie coperta di zona, salvo le ulteriori prescrizioni contenute nelle presenti norme, di cui all'art. 42;
 - nella realizzazione di nuovi edifici, negli ampliamenti di edifici esistenti e, più in generale, negli interventi che comportano nuova impermeabilizzazione del suolo, comportanti incremento della superficie impermeabile per quantità pari o superiori a 500 mq., dovranno essere previsti impianti di accumulo per l'immagazzinamento temporaneo delle acque meteoriche dilavanti non contaminate. Tali impianti dovranno essere dimensionati in relazione alla maggiore superficie impermeabile determinata dagli interventi e dovranno evitare incrementi di carico idraulico sulla rete fognaria ovvero sul reticolo idraulico superficiale;
 - si devono utilizzare sistemazioni che favoriscano la loro dispersione per processi lenti; i nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale e/o meccanizzata, dovranno essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque;
 - il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua dovrà essere evitato quando sia possibile dirigere le acque meteoriche in aree adiacenti permeabili, senza che si determinino danni dovuti a ristagno, o in cisterne interrato;

- sono possibili eccezioni a tali disposizioni esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica, o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

d. Sbancamenti, scavi e rinterri

Prescrizioni:

- Tutti gli sbancamenti e gli scavi in terreno sciolto e/o lapideo che comportino modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia del terreno dovranno essere provvisti, a monte degli stessi, di adeguate opere di drenaggio per la raccolta e il convogliamento delle acque meteoriche nella rete di scolo esistente.
- Il rinterro degli scavi e/o degli sbancamenti dovrà assicurare il ripristino della morfologia originaria e delle condizioni di stabilità delle pareti naturali, utilizzando materiali terrigeni simili a quelli esistenti in loco adeguatamente compattati e addensati, anche mediante tecniche di rinaturalizzazione guidata.

e. Reti interrato

Prescrizioni:

- La messa in opera degli impianti a rete tecnologici dovrà evitare, di norma, la variazione e/o l'alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali.
- Qualora l'intervento preveda modifiche al percorso delle acque di scorrimento superficiale si dovrà individuare una nuova via di deflusso, di sicuro recapito, che non comporti concentrazioni e ristagni di acque nelle aree di intervento ed in quelle limitrofe.
- I lavori di chiusura degli scavi dovranno garantire il ripristino delle condizioni morfologiche preesistenti.

f. Fognature

Indirizzi:

- Tutti gli interventi di nuovo impianto della rete fognante dovranno privilegiare il completamento della rete stessa estendendola alle aree insufficientemente servite.
- Per i nuclei e per le abitazioni isolate, lo smaltimento delle acque reflue potrà essere organizzato mediante impianti di depurazione non allacciati alla fognatura che sfruttino le tecniche della sub-irrigazione e/o della fitodepurazione previa attenta valutazione dei possibili effetti negativi sia sulla stabilità del terreno sia sulla qualità delle acque di falda.

Art. 39 - Interventi sui corsi d'acqua

1. Nella carta della pericolosità idraulica (P/1b) si individua il reticolo idrografico delle acque pubbliche, ai sensi dell'art.26 del PTC, per l'applicazione delle norme relative ai corsi d'acqua finalizzate al mantenimento della funzionalità idraulica per il corretto deflusso delle acque superficiali.
2. Per le suddette acque pubbliche il R.U. prescrive la tutela assoluta e istituisce una fascia di rispetto, per un'ampiezza di 10 metri, su entrambe le sponde dei corsi d'acqua, misurata a partire dal piede dell'argine per i corsi d'acqua incanalati e a partire dal ciglio di sponda per i corsi d'acqua non arginati, che garantisca la conservazione, il potenziamento ed il ripristino dell'ecosistema dell'ambito ripariale ed assicuri la piena efficienza delle sponde, la funzionalità delle opere idrauliche e le operazioni di manutenzione delle stesse.

Prescrizioni:

- All'interno della fascia di rispetto per la larghezza di quattro metri è vietata qualsiasi attività che comporti scavi, movimento di terreno e realizzazione di nuove costruzioni di qualsiasi genere; sono altresì vietate, le piantagioni di alberi e siepi e l'infissione di pali.
- Nella fascia ricompresa fra i quattro e i dieci metri è espressamente vietata la realizzazione di nuovi edifici e/o ampliamenti di edifici esistenti ad eccezione di opere amovibili, piantagioni, pavimentazioni che non comportino impermeabilizzazione dei suoli, gli interventi necessari alla realizzazione e/o adeguamento di impianti idroelettrici per la produzione di energia, quelli necessari alla regimazione dei corpi idrici, nonché quelli volti all'utilizzo e valorizzazione delle risorse idriche naturali; gli interventi per la riqualificazione ambientale realizzati con metodologie di basso impatto, nonché quelli per la realizzazione di infrastrutture a rete e puntuali di rilevante interesse pubblico, gli interventi diretti alla realizzazione di impianti legati all'attività della pesca (anche sportiva) e la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative all'aperto.
- Qualora sia dimostrata l'impossibilità alla loro realizzazione in aree esterne alle fasce di pertinenza idraulica, è ammessa la realizzazione di opere pertinenziali ad edifici

esistenti, quali opere accessorie ad impianti tecnologici, opere di abbattimento delle barriere architettoniche e in genere opere necessarie per adeguamenti a disposizioni normative vigenti, purché l'intervento sia realizzato in condizioni di sicurezza idraulica, senza un significativo aggravio delle condizioni di rischio idraulico nelle zone contermini e senza che sia pregiudicata l'accessibilità agli alvei, sponde e difese.

b. Regimazione delle acque superficiali incanalate

Indirizzi:

- Le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) previste per i corsi d'acqua (naturali e artificiali) saranno finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione spontanea, al miglioramento generale della qualità ecobiologica e al favorimento della fruizione pubblica. Esse dovranno essere concepite privilegiando le tecniche costruttive proprie dell'ingegneria naturalistica.

c. Canalizzazioni agricole

Prescrizioni:

- Tutti gli interventi che coinvolgono parti di terreno agricolo dovranno essere volti al mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo, in ogni caso, al ripristino della loro funzionalità laddove questa risulti essere stata manomessa dagli interventi precedenti.
- Non è consentito interrompere la continuità del deflusso nei fossi e nei canali di scolo delle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate e/o deviate dalla sede originaria.
- I proprietari ed i conduttori dei terreni utilizzati per le attività agricolo-forestali dovranno garantire la corretta regimazione delle acque superficiali in modo da limitare l'azione erosiva sul suolo da parte delle acque di scorrimento superficiale. A tale scopo si dovranno adottare e mantenere in efficienza sistemazioni idrauliche adeguate alle pratiche agricole in uso.

d. Intubamenti

Prescrizioni:

- Sono vietati gli intubamenti e tutte le operazioni che possono portare all'interramento dei fossi quando non si provveda a definire, in alternativa, un nuovo percorso e un nuovo recapito per le acque di deflusso.

Art. 40 - Disposizioni per il risparmio idrico

1. Gli interventi relativi alla disciplina delle trasformazioni di cui all'art. 9, sono soggetti all'adozione di misure finalizzate alla razionalizzazione dei consumi idrici ed al risparmio di acqua potabile, attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche e l'applicazione di metodi e apparecchiature per il risparmio idrico. Per l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione all'uso finale delle risorse idriche, con l'obiettivo di riservare prioritariamente le acque di migliore qualità al consumo umano, possono essere poste in essere:

- la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi;
- il reimpiego delle acque reflue, depurate e non, secondo i criteri definiti nella normativa tecnica attuativa della Legge 5 gennaio 1994, n. 36, recante "Disposizioni in materia di risorse idriche";
- la raccolta e l'impiego delle acque meteoriche;
- l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni.

2. Le trasformazioni, fisiche e/o funzionali, che possono dare luogo ad utenze con consumi idrici superiori a 10.000 m³/anno, sono subordinate alla presentazione, nel contesto del piano attuativo o del progetto delle trasformazioni, di una stima dei fabbisogni idrici per i diversi usi.

3. I Programmi integrati d'intervento sono tenuti a prevedere le opere volte al risanamento ed al graduale ripristino della rete acquedottistica esistente al fine di ridurre le perdite a valori tecnicamente accettabili, e cioè non superiori al 20 per cento.

4. Il Regolamento Edilizio dovrà incentivare l'utilizzo di impianti idonei ad assicurare il risparmio dell'acqua potabile, quali sistemi di riduzione e regolazione della pressione, i dispositivi per la regolazione delle acque di scarico, ecc., e il riutilizzo delle acque meteoriche per gli usi non potabili.

5. Nelle aree classificate D4 dal Piano di Bacino Stralcio "Bilancio Idrico" (Del.C.I.n.24 del 28/2/2008) di cui alla carta delle problematiche idrogeologiche P/2 del P.S. si applicano le norme di cui all'art.9 del suddetto Piano:

In tali aree sono vietati nuovi prelievi con esclusione dei seguenti casi:

- laddove non sia possibile una localizzazione alternativa, possono essere rilasciate concessioni ad uso idropotabile a condizione che sia attivato il monitoraggio piezometrico della falda secondo le indicazioni riportate nell'Allegato 2 allo studio idrogeologico-idraulico della Variante al R.U.;

- laddove non sia possibile una localizzazione alternativa, le concessioni per usi diversi da quello idropotabile sono rilasciate, a condizione che siano dimostrate la sostenibilità per l'area, l'essenzialità dell'uso, la mancanza di fonti alternative di approvvigionamento, l'efficienza dell'utilizzo nonché le misure di risparmio e riutilizzo adottate. In tali casi deve essere attivato il monitoraggio piezometrico della falda secondo le indicazioni riportate nell'Allegato 2 allo studio idrogeologico-idraulico della Variante al R.U.;

- nelle aree non servite da pubblico acquedotto, possono essere rilasciate autorizzazioni ad uso domestico, ai sensi dell'articolo 15 comma 1, previo parere dell'Autorità di bacino, con obbligo di installazione di contatore;

- nelle aree servite da acquedotto, possono essere rilasciate autorizzazioni ad uso domestico, ai sensi dell'articolo 15 comma 1, fino ad un valore massimo di 100 m3/anno e con obbligo di installazione di contatore.

- la durata delle concessioni non può superare i cinque anni.

6. Nelle aree classificate D3 dal Piano di Bacino Stralcio "Bilancio Idrico" (Del.C.I.n.24 del 28/2/2008) si applicano le norme di cui all'art.10 del suddetto Piano; in particolare le concessioni possono essere rilasciate, sulla base dei criteri sotto riportati:

- le concessioni ad uso idropotabile possono essere rilasciate a condizione che sia attivato il monitoraggio piezometrico della falda secondo le indicazioni riportate nell'Allegato 2 allo studio idrogeologico-idraulico della Variante al R.U.;

- le concessioni ad uso diverso da quello idropotabile possono essere rilasciate a condizione che ne sia verificata la sostenibilità per l'area e l'essenzialità dell'uso anche in relazione ai quantitativi idrici richiesti. In tali casi deve essere attivato il monitoraggio piezometrico della falda secondo le indicazioni riportate nell'Allegato 2 allo studio idrogeologico-idraulico della Variante al R.U.;

- nelle zone servite da acquedotto, possono essere rilasciate autorizzazioni ad uso domestico, ai sensi dell'articolo 15 comma 1, fino ad un valore massimo di 200 m3/anno. Qualora siano richiesti volumi superiori, trovano applicazione le disposizioni sopra richiamate.

- la durata delle concessioni non può superare i cinque anni.

Art. 41 - Rete fognaria e depurazione

1. Per tutte le tipologie di trasformazione previste dalle presenti norme, in sede di pianificazione urbanistica attuativa o di progettazione degli interventi, il soggetto avente titolo ad operare la trasformazione è tenuto a perseguire il miglioramento della qualità delle acque superficiali e sotterranee, attraverso:

- a) l'allacciamento alla fognatura comunale e la dismissione delle vecchie fosse settiche non più previste dalle normative vigenti;

- b) in caso di impossibilità di allacciamento alla fognatura comunale provvedere alla realizzazione di specifici sistemi di depurazione, dando priorità alla realizzazione di reti separate per la raccolta dei reflui al fine di consentire l'accumulo e il riutilizzo di acque meteoriche e, laddove esistano spazi adeguati, al ricorso a sistemi di fitodepurazione;

- c) la realizzazione di un sistema di allontanamento, che preveda il convogliamento degli scarichi in reticoli idrografici esistenti di sufficiente dimensione deve garantire livelli di qualità ambientale corrispondenti, ai limiti di cui alla Tabella III allegato V parte III D.Lgs n.152/06. Tali condizioni compresa la verifica dell'adeguata dimensione del reticolo idrografico, dovranno essere documentate nella relazione tecnica allegata al progetto.

- d) nel caso in cui non sia possibile realizzare un allontanamento come al punto precedente potranno essere adottati idonei sistemi di trattamento alternativi compatibili con le caratteristiche di vulnerabilità dei terreni. Tale valutazione dovranno essere appropriatamente documentate nella relazione geologica allegata al progetto;

- e) l'efficienza dei sistemi di smaltimento prevedendo:

- la totale impermeabilizzazione delle condutture;
- il completamento dell'intero sistema di smaltimento fino al corpo ricettore;
- la depurazione delle acque meteoriche dilavanti contaminate, come definite dalla vigente normativa in materia.

2. L'attuazione delle trasformazioni, fisiche e/o funzionali, disciplinate da piani attuativi è subordinata alla verifica dell'adeguato dimensionamento del sistema fognario, all'eventuale adeguamento e/o completamento dello stesso e/o alla sua realizzazione, nonché all'allacciamento del sistema fognario all'impianto di depurazione o ad altro impianto di depurazione specificamente realizzato.

4. Gli insediamenti produttivi devono essere allacciati alla pubblica fognatura e gli scarichi rispettare i limiti previsti dal regolamento del Gestore. Qualora le acque reflue prodotte non rispettino tali limiti, dovranno essere richiesti opportuni sistemi di abbattimento a piè di fabbrica.

Art.42 - Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo: indice di permeabilità

1. Come già definito al precedente art. 38, punto c), si prescrive che ogni intervento di trasformazione dei terreni deve limitare l'impermeabilizzazione superficiale del suolo. Il RU, inoltre, stabilisce la percentuale di suolo permeabile (*indice di permeabilità*), che deve essere garantita negli spazi aperti, all'interno dei tessuti edificati, in presenza di interventi di ristrutturazione urbanistica e all'interno delle aree di nuovo impianto:

- tale indice non potrà essere inferiore al 35% negli interventi di ristrutturazione urbanistica e nelle aree di nuovo impianto; le acque meteoriche non devono essere convogliate altrove mediante canalizzazioni e si prescrive altresì che si utilizzino sistemazioni che favoriscano la loro dispersione per processi lenti.

- in presenza di situazioni documentate, che impediscano il mantenimento della permeabilità dei suoli secondo le quantità sopra specificate, è prescritto il mantenimento di una quantità minima di suolo permeabile, così come definito all'art. 7, pari al 25%, mentre per le parti in eccedenza a tale valore si dovrà comunque garantire la raccolta e il rilascio differenziato delle acque meteoriche, ricorrendo a modalità e materiali che ne consentano l'infiltrazione e la ritenzione.

2. Tutti gli spazi urbani scoperti pavimentati devono essere prioritariamente realizzati con materiali e tecniche che consentano l'infiltrazione e la ritenzione ed il corretto deflusso delle acque meteoriche, mentre nelle aree agricole o ex-agricole ogni intervento di trasformazione deve prevedere la riorganizzazione e l'adeguamento delle reti idriche scolanti. Tali criteri di progettazione devono essere descritti e asseverati nei progetti di corredo ai titoli abilitativi.

Art. 43 - Limitazione e compensazione delle emissioni inquinanti in atmosfera

1. Il RU prevede misure di compensazione per le emissioni inquinanti immesse in atmosfera dalle diverse sorgenti (impianti di riscaldamento, impianti industriali, traffico motorizzato, impianti di illuminazione e reti per le telecomunicazioni ed energia) e rinvia ai piani e regolamenti specifici.

2. Il R.U. prevede un incremento delle aree verdi permeabili e delle biomasse vegetali, capaci di assorbire una quota degli inquinanti in atmosfera, favorendo la riduzione delle concentrazioni, in particolare:

- l'incremento delle fasce alberate, delle formazioni vegetazionali dense e delle barriere vegetali, con funzione di fonoassorbimento e di abbassamento delle concentrazioni degli inquinanti fisici e chimici;

- la riduzione della temperatura e dell'aridità dell'aria (effetto "isola di calore urbano"), attraverso la riduzione dell'impermeabilizzazione il riequilibrio e il ristabilimento degli scambi fisico-biologici tra terreno, acqua ed atmosfera.

Art. 44 - Riduzione dell'uso dei combustibili fossili per il riscaldamento

1. In tutti i casi di trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia ri3, con potenzialità calcolata pari o superiore a 1 MW termico per il riscaldamento degli ambienti (pari a circa 6 TJ di consumo), è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia, salvo impedimenti di natura tecnica o economica, e di prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, con

particolare riferimento alla realizzazione di impianti di cogenerazione elettrotermica, che soddisfino congiuntamente il fabbisogno termico invernale e di raffrescamento estivo.

2. L'esenzione dall'obbligo di cui al comma 1 può discendere, soltanto nei casi di trasformazioni fisiche rientranti nella definizione di ristrutturazione edilizia, esclusivamente dalla carenza degli spazi tecnici necessari. Tale impossibilità tecnica di adempiere al predetto obbligo deve essere motivata mediante una specifica relazione, allegata al progetto delle trasformazioni, la quale illustri le tipologie impiantistiche considerate e gli impedimenti tecnici legati agli spazi disponibili. Il Comune ha la facoltà di respingere le motivazioni e richiedere nuove soluzioni che rendano fattibile l'impianto.

3. In tutti i casi di trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di nuova edificazione e di ristrutturazione edilizia, con potenzialità calcolata inferiore a 1 MW termico per il riscaldamento degli ambienti, il soggetto avente titolo ad operare le trasformazioni deve dimostrare di avere rispettato le indicazioni per il risparmio energetico di cui alla Legge 9 gennaio 1991, n. 10, ed al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412.

4. Nelle trasformazioni fisiche relative ad edifici di proprietà pubblica o adibiti ad uso pubblico è fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico degli stessi favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia, salvo impedimenti di natura tecnica o economica, e di prevedere la realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.

5. Gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione sono subordinati all'allacciamento alla rete del gas metano. Possono fare eccezione le case sparse e le unità che si doteranno di sistemi per l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili. Le attività produttive dovranno ricorrere all'utilizzo di gas metano anche per i processi produttivi che necessitano di energia da combustibile.

Art. 45 - Inquinamento da traffico veicolare

1. Nelle aree caratterizzate da elevati livelli di traffico veicolare, le trasformazioni di attivazione di utilizzazioni, nonché di nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni, che possano comportare un incremento dei flussi di traffico, e/o, comunque, di emissioni inquinanti e/o acustiche, sono subordinate alla verifica degli effetti che tale incremento può comportare sul sistema aria, nonché all'adozione di ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere i livelli di inquinamento atmosferico e acustico, quali provvedimenti volti alla riduzione dell'uso dell'auto privata, la messa in opera od il perfezionamento dei dispositivi di abbattimento delle emissioni, di isolamento acustico degli edifici, e simili.

2. Nei casi di trasformazioni di manufatti edilizi esistenti, nonché di nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni abitualmente frequentate dalla popolazione, come supermercati e altri spazi, pubblici o privati, di richiamo della popolazione, sono subordinate alla verifica degli effetti che tale incremento può comportare sul sistema aria, nonché all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari a contenere i livelli di inquinamento atmosferico e acustico, quali provvedimenti volti alla riduzione dell'uso dell'auto privata, la messa in opera od il perfezionamento dei dispositivi di abbattimento delle emissioni, di isolamento acustico degli edifici, e simili.

Art. 46 - Inquinamento acustico

1. Le trasformazioni fisiche e/o funzionali, sono tenute a rispettare i valori limite in riferimento al Piano di classificazione acustica del territorio comunale, di cui all'art. 4 della Legge regionale 13 ottobre 1998, n. 73

2. Nelle aree attribuite alle classi acustiche I e II del Piano di classificazione acustica del territorio comunale, non sono ammesse trasformazioni di attivazione di utilizzazioni, nonché di nuova edificazione di manufatti destinati ad attività artigianali e industriali, e la viabilità deve essere esclusivamente di interesse locale.

3. Nelle aree attribuite alle classi acustiche V e VI del Piano di classificazione acustica del territorio, non sono ammesse trasformazioni di attivazione di utilizzazioni, nonché di nuova edificazione di manufatti destinati alla residenza, ad esclusione delle residenze del personale di custodia.

4. Nei casi di trasformazioni di manufatti edilizi esistenti adibiti ad utilizzazioni non conformi alla classe acustica, o che comunque non garantiscono il rispetto dei valori limite di cui al comma 1, è richiesta l'adozione di ogni provvedimento tecnico e gestionale idoneo a contenere i livelli di

inquinamento acustico, quali la riduzione della velocità dei veicoli, l'impiego di asfalti drenanti fonoassorbenti, l'insonorizzazione delle sorgenti di rumore, la messa in opera di barriere acustiche.

Art. 47 - Inquinamento luminoso

1. In materia di prevenzione e riduzione dell'inquinamento luminoso, il Comune redige il piano della illuminazione pubblica secondo le linee guida del P.R.P.I.L., ai sensi di quanto disposto dall'art. 6 della L.R. 37/00. In particolare dovrà essere predisposta una rete che assicuri il miglioramento della qualità della vita dei cittadini garantendo la fruizione dello spazio pubblico nei centri urbani e dei beni monumentali o ambientali presenti sul territorio. L'illuminazione pubblica dovrà assicurare la massima sicurezza sulla rete della viabilità principale, specie negli attraversamenti dei centri urbani. Il piano dovrà anche individuare gli elementi paesaggistico-architettonici di rilievo da evidenziare al fine di un potenziamento dell'attrattività turistica del territorio, il tutto finalizzato all'ottimizzazione dei costi di esercizio e manutenzione.

Art. 48 - Inquinamento elettromagnetico

1. Le distanze minime da rispettare dagli elettrodotti per l'edificazione di fabbricati adibibili a funzioni abitative, ovvero ad altre funzioni comportanti la permanenza prolungata di persone, sono quelle previste dalla legge n. 36/2001 (legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici).

2. In materia di tutela dall'inquinamento elettromagnetico si applicano inoltre:

- il DPCM 8 luglio 2003, Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50Hz) generati dagli elettrodotti;
- la relativa Circolare applicativa del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio del 15 novembre 2004 DSA 2004/25291, Protezione della popolazione dall'esposizione ai campi magnetici ed elettromagnetici. Determinazione delle fasce di rispetto;
- la LR Toscana n. 39 del 24 febbraio 2005, Disposizioni in materia di energia.

3. Nella progettazione di nuovi edifici e di nuovi insediamenti in prossimità di linee e installazioni elettriche già presenti sul territorio, si dovrà tener conto di quanto disposto dal DPCM 8 luglio 2003 ed eventuali modifiche ed integrazioni.

Alla luce della nota esplicativa del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio sulla determinazione provvisoria delle fasce di rispetto, all'interno della fascia in cui il valore è superiore a 3 microtesla non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario, ovvero uso che comporti una permanenza non inferiore a 4 ore, all'interno della fascia in cui il valore è superiore a 0,4 microtesla il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della denuncia di inizio attività sarà subordinata al parere dell'ARPAT.

Titolo IX – Edilizia sostenibile e qualità degli insediamenti

Art. 49 - Edilizia sostenibile

1. Nel perseguire obiettivi tesi a migliorare la qualità dell'edilizia dell'ambiente mediante costruzioni che assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili, il contenimento del consumo idrico ed energetico, l'accessibilità e la sicurezza per gli utenti, il presente Regolamento Urbanistico stabilisce che, per tutti i tipi di intervento con destinazione residenziale, anche a seguito di Piani Attuativi, la progettazione dovrà tenere conto delle "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana", approvate con Delibera G.R.T. n. 322 del 28.02.2005, pubblicata sul B.U.R.T. del 30.03.2005, che riporta i requisiti ritenuti fondamentali ed indispensabili per la realizzazione di interventi eco-sostenibili.

2. Il RU definisce le disposizioni che avranno carattere obbligatorio per tutti gli interventi diretti e per i piani attuativi, mentre il Regolamento Edilizio specificherà le modalità di certificazione e di controllo ed i relativi incentivi che potranno riguardare provvedimenti di carattere fiscale, economico, urbanistico.

3. La progettazione finalizzata al raggiungimento dei livelli prestazionali richiesti è comunque subordinata al rispetto degli aspetti architettonici, ambientali e culturali del contesto. Sono fatte salve leggi e norme di settore.

Art. 50 - Disposizioni obbligatorie che riguardano i nuovi interventi edilizi e le ristrutturazioni

a) Utilizzo di impianti solari termici per il fabbisogno energetico di riscaldamento dell'acqua per usi igienico-sanitari.

1. I nuovi interventi edilizi e le ristrutturazioni edilizie ri3 devono rispettare quanto previsto dalla normativa vigente in materia di contenimento energetico. Sono fatte salve le disposizioni che riguardano gli edifici sottoposti a vincolo e le impossibilità di natura tecnica che il progettista con specifico elaborato è tenuto a dimostrare.

b) Raccolta delle acque meteoriche

1. Comparti di nuova edificazione: come previsto dalle linee guida regionali per l'urbanizzazione dei nuovi comparti edificatori, i piani attuativi dovranno prevedere, quale opera di urbanizzazione primaria, la realizzazione di apposite cisterne di raccolta acqua piovana, della relativa rete di distribuzione e dei conseguenti punti di presa per il successivo riutilizzo, da ubicarsi al di sotto della sede stradale, dei parcheggi pubblici o delle aree verdi e comunque in siti orograficamente idonei. La quantità di acqua che tali cisterne dovranno raccogliere dipenderà dalla massima superficie coperta dei fabbricati da realizzarsi nell'intero comparto e non dovrà essere inferiore a 50 litri/mq.

2. Comparti già edificati: l'acqua proveniente dalle coperture dovrà essere convogliata in apposite condutture sottostanti la rete stradale, all'uopo predisposte in occasione dei rifacimenti di pavimentazione o di infrastrutture a rete, comprensive delle relative reti di distribuzione e dei conseguenti punti di presa.

c) Utilizzo di materiali atossici

1. Nei nuovi interventi e negli interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione è favorito l'uso di materiali atossici, asettici, durevoli, facilmente manutenibili, eco-compatibili e riciclabili. Come criteri guida e parametri di riferimento si devono considerare:

- l'utilizzazione di materiali e lavorazioni atossici, privi di emissioni di cui sia dimostrata la nocività e a contenuto basso o nullo di sostanze ed emissioni tossiche o a tossicità potenziale (come formaldeide, PVC, sostanze volatili nocive derivanti da vernici o collanti, radioattività naturale, ecc.).

- l'utilizzo di materiali asettici inattaccabili da muffe e altri agenti biologici in particolare per le strutture, le finiture, gli impianti idrico-sanitari e di climatizzazione; favorire la salubrità e la traspirabilità di strutture, partizioni, coperture con adeguati accorgimenti costruttivi (es. tetti ventilati, solai o vespai aerati, drenaggi, ecc.).

- l'utilizzo di materiali naturali (purché non provenienti da specie protette, come nel caso dei legni tropicali, o provenienti da cicli di lavorazione ad alto impatto ambientale); di materiali per le strutture, le finiture, gli impianti e le sistemazioni esterne durevoli e facilmente manutenibili;

- l'impiego di materiali facilmente riciclabili e non tossici durante le fasi di demolizione o di riutilizzo; Riutilizzazione preferenziale in situ dei materiali (componenti murarie, inerti, terreni di riporto, ecc.) ottenuti dalle demolizioni e scavi del terreno su cui insiste l'intervento.

Art. 51 - Impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili

1. Il Comune di Poggio a Caiano, in coerenza con le leggi e regolamenti nazionali e regionali vigenti e con il Piano energetico provinciale, favorisce il risparmio energetico e la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, tenendo conto delle vocazioni del territorio e nel rispetto dei valori paesaggistici, storici e architettonici, che lo caratterizzano. Per questo:

a) sono sempre ammessi, purché coerenti con le leggi e regolamenti regionali vigenti:

- impianti solari termici e impianti solari fotovoltaici integrati sulle coperture degli edifici e dei manufatti;

- impianti fotovoltaici che utilizzano i suoli a destinazione industriale e artigianale esistenti o di previsione;

- impianti eolici (micro) con altezza fino a 6 metri, solo a terra, da installare negli spazi pertinenziali degli edifici, escludendo comunque le aree soggette a vincolo paesaggistico, le aree protette e quelle riferite agli edifici sottoposti a restauro e risanamento conservativo (re);

2. L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili nel territorio comunale avviene assicurando il perseguimento degli obiettivi di qualità e delle disposizioni contenuti nelle "schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità" del PIT avente valore di Piano paesaggistico e nel PTCP di Prato.

3. Per l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici si dovranno rispettare i seguenti criteri:

a. gli impianti fotovoltaici destinati alla produzione di energia, nel caso di attività produttive, sia agricole, che del settore secondario, devono prioritariamente essere collocati sulle coperture degli edifici specialistici; i pannelli potranno altresì essere ubicati a terra a fianco degli edifici, quando questi siano dotati di una idonea area di pertinenza, allo scopo di minimizzarne la visibilità.

b. negli edifici per abitazione esistenti nel sistema territoriale dell'ambiente rurale, dovrà essere ricercata prioritariamente una posizione sulle coperture dei corpi edilizi minori secondari e poco visibili, posti nel resede a quota inferiore rispetto al corpo principale o a terra, nelle aree di pertinenza dei fabbricati, nel caso non sia possibile utilizzare le coperture o che questo garantisca un minor impatto nel paesaggio, valutando comunque il corretto inserimento ambientale e privilegiando la collocazione in corrispondenza di segni naturali già presenti sul territorio (siepi, alberature, salti di quota del terreno, etc.). Negli edifici di cui alle schede del presente RU, l'installazione di tali impianti non potrà comunque interessare le coperture degli edifici principali.

c. In ambito urbano, è da privilegiare la collocazione dei pannelli sulle coperture degli edifici, fermo restando l'opportunità di utilizzare quelle dei corpi edilizi secondari e poco visibili, alle seguenti condizioni:

- gli elementi posti sulla copertura dovranno essere a questi complanari. In particolare:

negli edifici esistenti i pannelli dovranno essere di norma collocati in appoggio alla falda, a filo tetto, sul manto di copertura, senza l'impiego di supporti che facciano assumere pendenze ed orientamenti diversi dalla falda stessa; nel caso di coperture piane i pannelli potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non risultino visibili dal piano stradale sottostante;

i pannelli dovranno essere arretrati rispetto al filo di gronda e mantenersi comunque, in qualsiasi punto, ad una quota inferiore rispetto a quella di colmo dell'edificio;

per gli edifici di nuova costruzione i pannelli fotovoltaici devono essere concepiti come componenti integrate del progetto architettonico e per gli interventi di recupero edilizio in cui sia previsto il rifacimento del tetto – ad esclusione degli edifici soggetti ad intervento re, rc ed ri1 – i pannelli dovranno essere inseriti in falda, all'interno del pacchetto costruttivo, così da risultare complanari, nella superficie del pannello, al manto di copertura.

Art. 52 - Incentivi comunali

1. Il presente Regolamento Urbanistico stabilisce che gli interventi edificatori dovranno adottare criteri di pianificazione ed edificazione sostenibile, nel rispetto delle linee guida tecnico-costruttive emanate ai sensi dell'articolo 145, comma 1 della L.R. 1/2005, "Linee guida per la valutazione

della qualità energetica ed ambientale degli edifici in Toscana", che individuano e definiscono uno standard di valutazione della qualità.

2. Il Regolamento Edilizio promuove l'impiego di tecnologie bioclimatiche, la tecnologia fotovoltaica, idroelettrica, eolica e l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile, quale quella derivante da biomasse, con particolare riferimento alla diffusione del sistema solare termico anche per il patrimonio edilizio esistente e individua la soglia minima per l'accesso agli incentivi di cui agli articoli 145, 146 e 147 della L.R. 1/2005 e al successivo comma, graduando gli stessi a seconda del livello di ecoefficienza raggiunto nella progettazione.

3. L'Amministrazione comunale favorisce e promuove la realizzazione degli interventi di risparmio energetico e di utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili attraverso specifici provvedimenti di:

- incentivo fiscale, nella forma di riduzione di tasse locali o di sconto di una quota degli oneri di urbanizzazione;

- incentivo economico, nella forma di cofinanziamenti attraverso bandi pubblici e di accordi con istituti di credito per finanziamenti a tassi agevolati;

- incentivo urbanistico, attraverso l'incremento delle previsioni del piano urbanistico fino al 10% della Superficie utile lorda (Sul) prevista nelle aree oggetto di intervento.

4. Le modalità per accedere agli incentivi economici ed urbanistici di cui al presente articolo, nonché le forme di garanzia circa il rispetto dei requisiti di edilizia sostenibile, sono disciplinate dalle vigenti norme regionali in materia di governo del territorio e specificate dal Regolamento Edilizio. In via transitoria l'entità, i requisiti e le casistiche per l'applicazione di tali incentivi sono disposte con apposito provvedimento consiliare, su richiesta dell'intestatario dell'atto abilitativo, ovvero in sede di approvazione di singoli Piani Attuativi o Progetti Unitari convenzionati che includano interventi di edilizia sostenibile nel rispetto dei requisiti definiti dalle vigenti norme regionali.

Art. 53 - Componenti per la qualità degli insediamenti

1. Sono componenti essenziali della qualità degli insediamenti, ai sensi del regolamento d'attuazione dell'articolo 37 comma 3 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1:

- a) le opere di urbanizzazione primaria di cui all'articolo 37, comma 5 della l.r.1/2005;

- b) le opere per la difesa del suolo e la regimazione delle acque;

- c) gli impianti di smaltimento delle acque reflue;

- d) le opere e le attrezzature necessarie alla messa in sicurezza della viabilità esistente ivi compresi gli impianti in sede stabile per il monitoraggio del traffico e per l'abbattimento dell'inquinamento acustico;

- e) le scale mobili, gli ascensori, le altre opere o infrastrutture esterne per l'abbattimento delle barriere architettoniche e il miglioramento dell'accessibilità territoriale o urbana e per l'interscambio con la rete del trasporto pubblico locale di cui all'articolo 10, comma 4, lettera d);

- f) i sistemi di trasporto in sede propria ed il complesso delle infrastrutture e dei sistemi idonei al trasporto pubblico di persone o merci di cui all'articolo 10, comma 2, lettera b);

- g) i sistemi di informazione al pubblico per migliorare l'accessibilità ai servizi, quali ad esempio, punti di informazione per il pubblico, mappe urbane collocate nelle zone principali della città, contenenti lo stradario del comune e la localizzazione dei principali servizi.

Art. 54 - Disposizioni e parametri per la qualità degli insediamenti

1. Riguardano i tessuti edificati e gli spazi aperti, esistenti o di nuova previsione, ovvero:

- a) nei tessuti edificati esistenti vengono definite le categorie di intervento consentite sugli edifici, con le modalità di sistemazione delle rispettive aree pertinenziali e vengono disciplinati i caratteri qualitativi delle aree destinate a costituire le nuove centralità urbane;

- b) nei tessuti edificati di nuovo impianto vengono definiti, oltre ai parametri edilizi e urbanistici che regolano le nuove edificazioni, i principali elementi che compongono lo spazio pubblico e che garantiscono l'integrazione con i tessuti edificati esistenti;

- c) negli spazi aperti, esistenti o di nuova previsione, vengono definite le modalità di sistemazione, nonché le prestazioni ambientali, sociali e formali che tali spazi sono chiamati ad assolvere.

2. In aggiunta ai tradizionali parametri edilizi e urbanistici, definiti e prescritti dalle presenti norme, nei centri abitati si applicano le disposizioni per la qualificazione del suolo pubblico e gli interventi di compensazione delle emissioni di CO₂.

ùArt. 55 - Disposizioni per gli interventi di sistemazione a verde e per la qualificazione del suolo pubblico

1. Il R.U. disciplina gli interventi per la sistemazione e qualificazione del suolo pubblico secondo una concezione unitaria intendendo le varie sistemazioni a verde come effettivo spazio qualificato in senso formale e reso fruibile in una logica di continuità dei vari elementi in cui si articola.

Costituiscono componenti del sistema del verde, ai sensi del regolamento d'attuazione dell'articolo 37 comma 3 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1:

- a) il verde urbano;
- b) il verde di connettività urbana;
- c) il verde attrezzato.

2. Gli elementi verdi che concorrono alla qualificazione del suolo pubblico sono:

- filari alberati di ambientazione delle viabilità di nuovo impianto o di riqualificazione;
- quinte di verde e sistemi di verde di tipo lineare (*fasce verdi*) a protezione di determinati insediamenti, o particolari infrastrutture, per la riduzione dell'impatto paesaggistico e la qualificazione degli interventi urbanistici;
- interventi di forestazione urbana tramite piantumazione in forma estesa su aree incolte e/o degradate, a compensazione delle emissioni di CO₂;
- interventi di manutenzione, rinfoltimento o ripristino di vegetazione ripariale di corsi d'acqua, per il rafforzamento delle reti ecologiche;
- piazze e giardini pubblici o spazi di relazione, che possono essere caratterizzati anche in senso misto, come piazze giardino ornamentali e percorsi pedonali integrati al verde di connettività urbana;
- parcheggi alberati che, salvo diversa indicazione del RU, vanno sempre concepiti come strutture qualificate in senso paesaggistico;
- aree per il giuoco e la vita di ricreazione all'aperto da sistemare compiutamente sotto il profilo paesaggistico a corredo delle aree destinate alle attrezzature vere e proprie;
- parchi urbani;
- percorsi pedonali e ciclabili, storicizzati o di nuovo impianto di connessione delle aree verdi urbane e di integrazione con il territorio extraurbano;
- aree attrezzate di sosta dotate di strutture ombreggianti, tavoli da picnic spazi di parcheggio.

Art. 56 – Filari alberati

1. Comprendono i filari alberati, semplici o plurimi, disposti parallelamente alla carreggiata, ai percorsi pedonali e/o ciclabili, alle eventuali aree attrezzate per la sosta e il passeggio.

2. I filari alberati, oltre a svolgere funzioni di ombreggiamento e di qualificazione formale del sistema urbano e dello spazio per gli spostamenti pedonali e ciclabili, concorrono anche a garantire un'importante funzione di riequilibrio ambientale, contribuendo a compensare le emissioni di anidride carbonica.

3. Nelle aree con larghezza inferiore a 6,00 m dovrà essere impiantato un solo filare di alberi; nelle aree con larghezza uguale o superiore a 6,00 m. potranno essere impiantati più filari paralleli, fino a configurare una fascia verde. Le specie utilizzate dovranno essere di alto fusto, caducifoglie e con radici profonde.

Art. 57 – Fascia verde

1. Per fascia o barriera verde si intende una fascia mista, o boscata ad alta densità di impianto, in grado di assorbire polveri, fumi e rumori e di costituire ostacolo visuale.

2. La fascia verde favorisce l'abbattimento degli inquinamenti atmosferici, acustici e visuali generati dalle infrastrutture stradali e dalle aree produttive o quelle a maggiore impatto ambientale.

3. La loro realizzazione dovrà essere composta da specie arboree ed arbustive resistenti alle emissioni inquinanti, mentre lo spessore minimo delle barriere non potrà essere inferiore a 10,00 m. Al loro interno è consentita la costruzione di percorsi pedonali e/o ciclabili. Per favorire l'abbattimento degli inquinamenti, le barriere verdi potranno essere impiantate su rilevati artificiali di terra.

Art. 58 - Compensazione delle emissioni di CO₂: indice di piantumazione.

1. In base a studi effettuati nell'ambito di esperienze di pianificazione sostenibile emerge la necessità di garantire una quantità di alberature idonee a garantire un corretto bilancio fra produzione di ossigeno e di anidride carbonica per la "respirabilità" delle nostre città. L'*indice di piantumazione* viene definito dal numero di piante da mettere a dimora per ogni ettaro di superficie territoriale investita o dal numero di alberi che compongono un filare di lunghezza pari a 100 ml. Più precisamente si auspica che per ogni 25 mq di superficie utile lorda (Sul) possa essere piantato un albero (circa 160 alberi/ha nelle zone a maggiore densità, 80/ha per le altre e 40 alberi/ha nelle aree a bassissima densità per nuovi parchi).

2. Il RU stabilisce il numero di alberi di alto fusto e/o di arbusti da prevedere nei lotti edificati in presenza di interventi di ristrutturazione urbanistica, nelle aree di nuovo impianto e negli spazi aperti individuati per gli interventi di ristrutturazione edilizia.

- per ogni nuova unità residenziale convenzionale (70 mq di Sul), prevista nel dimensionamento del R.U., di nuova costruzione o negli interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica, qualsiasi sia la destinazione d'uso, si prescrive l'impegno a piantare almeno 4 alberi ad alto fusto all'interno delle aree verdi previste o nelle aree indicate dall'Amm.ne comunale;

- per tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia ri3, ogni 25 mq di Sul interessata, si prescrive l'impegno a piantare almeno un albero ad alto fusto nelle aree indicate dall'Amm.ne comunale;

3. Per l'impianto delle alberature possono essere indicati:

- le aree di corredo stradale e gli spazi pubblici in genere;
- le casse di espansione e le aree per la prevenzione del rischio idraulico;
- le aree incolte o degradate, attraverso forme di "concertazione" con i proprietari;

4. Per le aree non direttamente interessate da interventi di trasformazione edilizia o fondiaria potranno essere attivate idonee forme di "concertazione" fra Amministrazione comunale e privati proprietari delle aree per interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale secondo le categorie della manutenzione, del ripristino, del rinfoltimento o del nuovo impianto di strutture vegetazionali. Le modalità compositive di tali sistemazioni nonché la scelta delle specie idonee per ogni diversa situazione saranno oggetto di specifici approfondimenti da parte dell'Amministrazione attraverso la predisposizione di una specifica normativa che regoli i rapporti con i proprietari delle aree; questi potranno essere chiamati a concordare con il Comune anche interventi di rinfoltimento o nuovo impianto vegetazionale tramite specie fornite dall'Amm.ne comunale o da essa stessa eseguiti, restando invece a carico dei privati l'onere della manutenzione nel tempo.

5. Il Regolamento Edilizio definirà le modalità e la specifica normativa per la regolazione degli interventi.

Art. 59 - Gestione dei rifiuti

1. Gli obiettivi generali in materia di gestione dei rifiuti sono:

- riduzione dei consumi di merci e confezioni a perdere qualora siano sostituibili - a parità di condizioni - da prodotti riutilizzabili più volte;
- sostegno a forme di consumo e distribuzione delle merci che minimizzino la produzione di rifiuti;
- sostegno a impiego di prodotti che minimizzino la produzione di rifiuti;
- riduzione dell'immissione di rifiuti verdi e organici, incentivando e valorizzando l'autocompostaggio;
- riduzione della formazione di rifiuti e della loro pericolosità tramite impiego di tecnologie pulite nei cicli produttivi;
- raccolta differenziata-riutilizzo, riciclaggio e recupero di materia. Il Ru favorisce per questo la raccolta differenziata dei rifiuti, privilegiando le modalità "porta a porta".

2. Le eventuali attrezzature ecologiche costituiscono una delle componenti dell'arredo urbano. Il Regolamento Edilizio definisce una disciplina finalizzata alla loro qualificazione, orientando le

proprie disposizioni all'obiettivo del miglioramento dell'aspetto esteriore dei tessuti edilizi e degli spazi pubblici e di relazione.

Art. 60 - Criteri di valutazione della commissione edilizia

1. Nei centri abitati devono essere prioritariamente garantite l'integrità fisica degli insediamenti, la funzionalità del reticolo idraulico superficiale, l'intercettazione e il convogliamento delle acque meteoriche, la qualità ecologica e formale degli spazi aperti. Tutti gli interventi di trasformazione devono essere volti alla riqualificazione morfologica e funzionale, anche attraverso la creazione di nuovi luoghi centrali e la definizione di nuovi assetti nelle cosiddette aree di frangia, ovvero nei margini degli abitati stessi.

2. Il sistema della mobilità veicolare deve essere integrato con percorsi pedonali e ciclabili, atti a consentire e favorire ulteriori modalità di spostamento; il sistema della sosta deve essere articolato e distribuito in modo capillare all'interno delle aree residenziali ed in particolare a servizio degli spazi pubblici e a ridosso dei tessuti urbani di più vecchio impianto.

3. In conformità agli indirizzi del Regolamento Urbanistico e nel rispetto della tutela che esso esercita sui valori ambientali, storici e culturali del territorio comunale, la commissione edilizia, su richiesta del Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 85, LR 1/2005 e nel rispetto di quanto previsto dal Regolamento edilizio comunale, dovrà esprimere il proprio parere in merito ai seguenti criteri:

a. economicità degli interventi, riferita in particolare alla loro sostenibilità e alla loro cantierizzazione e manutenzione, alla dotazione impiantistica, alla salvaguardia della risorsa idrica, al contenimento energetico, ai requisiti di accessibilità e salubrità degli immobili e del territorio, all'utilizzo di prodotti ecocompatibili e di materiali locali;

b. tutela, valorizzazione e recupero delle invarianti strutturali definite dal PS;

c. inserimento nel contesto e organizzazione dell'insediamento, efficace distribuzione e dotazione di parcheggi, conformazione e fruibilità delle aree verdi e di quelle di relazione, attenzione alla connettività urbana e alla possibile mobilità alternativa, pedonale e ciclabile;

d. qualità tecnica e materica dello spazio e dei trattamenti del suolo, impiego di pavimentazioni idonee alla crescita di tappeti erbosi per gli spazi pubblici e privati destinati a piazzali, a parcheggi, alla viabilità pedonale e ciclabile.

Parte quarta – I sistemi territoriali e funzionali

Titolo X – Disciplina dei sistemi e sub sistemi territoriali

Art. 61 - Suddivisione del territorio comunale

1. Negli articoli seguenti, in conformità agli obiettivi, agli indirizzi e alle prescrizioni del Piano Strutturale e alla suddivisione del territorio comunale in sistemi e sub-sistemi territoriali, risultanti dalla cartografia allegata al Regolamento Urbanistico, sono stabilite le discipline per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia.

2. Ogni sistema e sub sistema presenta caratteristiche ed esigenze di trasformazione differenti, che sono state classificate e regolamentate dal presente Regolamento Urbanistico sulla base delle disposizioni del Piano Strutturale. Il territorio comunale è suddiviso in due sistemi territoriali:

- Sistema territoriale dell'ambiente urbano;
- Sistema territoriale dell'ambiente rurale.

3. Per ciascun sistema territoriale vengono dettate disposizioni generali coerenti con le caratterizzazioni di urbano e rurale, anche ai fini della conservazione delle invarianti strutturali individuate dal piano strutturale e sono differenziate le disposizioni relative alle attività e le trasformazioni diffuse, oppure riguardanti specifici elementi territoriali, presenti all'interno del sistema, individuati o meno dagli elaborati grafici del presente Regolamento Urbanistico.

4. Per ciascun sub sistema sono definite norme specifiche relative alle destinazioni d'uso, che fanno riferimento alle destinazioni d'uso principali ed alle loro relative articolazioni così come definito al precedente articolo 15 e norme specifiche per gli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti.

5. Nei casi di ristrutturazione edilizia, di cui all'art. 8 delle presenti norme, le unità immobiliari a destinazione residenziale, non potranno risultare di superficie utile lorda (Sul) inferiore a 70 mq. La realizzazione di alloggi di Sul inferiore, comunque maggiore di mq. 50, è unicamente ammissibile negli interventi di ristrutturazione edilizia con la divisione in due unità di singole unità immobiliari, purché subordinata alle seguenti condizioni:

- l'unità immobiliare originaria deve risultare maggiore di 120 mq di Sul;
- comprovate esigenze familiari;
- inalienabilità del bene per i cinque anni successivi alla dichiarazione di fine lavori o alla scadenza dell'atto abilitativo.

Capo I – Disciplina del Sistema territoriale dell'ambiente urbano

Art. 62 - Caratteri e articolazione del Sistema territoriale dell'ambiente urbano

1. Il *Sistema territoriale dell'ambiente urbano* comprende quelle parti densamente abitate e urbanizzate del territorio comunale, seppur diversamente connotate dai punti di vista storico-tipologico, morfologico e funzionale.

2. In applicazione dei criteri e degli indirizzi relativi ai singoli Sistemi e subsistemi, di cui agli artt. 17, 18, 19, 20 e 21 delle Norme del Piano Strutturale, il sistema territoriale dell'ambiente urbano di Poggio a Caiano è articolato nei seguenti sub-sistemi, individuati con lettera e cifra nelle Tav. P03:

- C1 - *Sub-sistema del centro storico*;
- C2 - *Sub-sistema della città consolidata*;
- C3 - *Sub-sistema della città residenziale*;
- C4 - *Sub-sistema della città nuova*.

Per i suddetti sub sistemi, il presente regolamento, detta gli indirizzi e le norme generali e puntuali valide all'interno dei rispettivi perimetri.

3. Nel rispetto di quanto previsto dal PS, all'interno di tutto il Sistema territoriale dell'ambiente urbano sono ammessi interventi ed azioni relativi ad aree, ambiti e a specifici elementi fisici e

funzionali, nel rispetto di quanto indicato negli articoli di cui al presente Capo. Per questi elementi, il presente regolamento, per le trasformazioni e gli interventi possibili, definisce le modalità d'esecuzione e i criteri per la progettazione.

Art. 63 – C1 Sub-sistema del centro storico

1. Sono qui ricompresi gli immobili, i complessi edilizi gli spazi aperti identificati anche nelle invarianti strutturali di cui agli Artt. 14 e 15 del P.S.. Il tessuto urbano che caratterizza il sub sistema comprende edifici o parti del continuum edilizio, che hanno conservato sufficientemente integri i caratteri originari o mantengono un sufficiente grado di riconoscibilità tipo-morfologica e/o di interesse storico, architettonico o documentale.

2. Il sub sistema corrisponde ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 della Legge 05/08/1978 n. 457, alle zone territoriali omogenee "A", ove si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento e alla sua migliore utilizzazione. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale, gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno garantire e perseguire prioritariamente la valorizzazione ed il mantenimento dell'identità storica del patrimonio edilizio, urbanistico, architettonico, culturale esistente mediante:

- il recupero del patrimonio edilizio esistente per scopi residenziali o connessi alla residenza;
- la salvaguardia e la valorizzazione dei caratteri architettonici, storici ed ambientali degli edifici e delle aree;
- la conservazione e il restauro di tutti gli apparati decorativi presenti, pitture murali, affreschi, tabernacoli, ecc.;
- il riordino o l'eliminazione delle trasformazioni incongrue.

3. Nel sub sistema sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenziale: è la funzione da ritenersi prevalente nel sub sistema. In ogni fabbricato non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie utile lorda (Sul), misurata come all'art. 7 delle presenti NTA, minore di mq. 70. Qualora esistano già unità di Sul inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o fuse tra loro, ma non ulteriormente frazionate.

- la trasformazione alla destinazione residenziale di unità immobiliari non residenziali e sempre che gli alloggi risultino con una Sul non inferiore a mq. 70, è consentita allo scopo di ripristinare la tipologia originaria degli edifici, o per annessere alla residenza spazi prima destinati ad altri usi, anche al piano terra, senza aumentare il numero delle abitazioni;

- il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è comunque ammessa ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che non avevano questa destinazione e che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze, o che comunque non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare;

- artigianale tipica e di servizio: si intendono botteghe artigiane non inquinanti, compatibili con le vigenti norme in materia di emissione sonora, con attività inerenti e a servizio della residenza;

- commerciale di vicinato: si intendono negozi di piccola dimensione, fino a 250 mq di superficie di vendita, di cui alla L.R. 28/05; è sempre consentita, ai piani terra nei limiti delle leggi e dei regolamenti vigenti, l'introduzione di attività commerciali (limitatamente a negozi, bar, ristoranti, artigianato di servizio), attività direzionali e di servizio. Tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se ampliamenti di attività già esistenti al piano terra. Gli studi professionali e gli uffici privati sono sempre ammessi;

- turistico-ricettive, alberghiere ed extralberghiere e di ristoro: negli edifici esistenti è ammessa la realizzazione di ristoranti, bar e simili, ostelli, pensionati, attività di affittacamere, case ed appartamenti per vacanze, residence, *bed and breakfast*;

- direzionali private: è ammessa la realizzazione di uffici, ambulatori e studi medici e professionali, strutture associative, ricreative e sportelli bancari;

- pubbliche o di interesse pubblico: culturali e formative, di interesse generale;

- servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria;

- parcheggio e autorimesse a servizio delle attività ammesse.

4. Gli edifici e gli spazi aperti che compongono il sub-sistema possono essere interessati da diverse categorie d'intervento, in base alle loro caratteristiche tipologiche e al grado di

significatività e di permanenza delle stesse e secondo i criteri progettuali specificati ai successivi articoli. Le caratteristiche tipologiche e formali sia dei manufatti edilizi sia degli spazi scoperti dovranno essere conservate mediante la manutenzione, il restauro e il risanamento conservativo, ovvero ripristinate, mediante ristrutturazione, a seconda del diverso grado di trasformazione degli elementi fisici originari. All'interno del sub sistema, in caso di ristrutturazione:

- non sono consentiti i rialzamenti dei sottotetti;
- eventuali interventi pertinenziali sono consentiti a seconda del tipo di intervento, di cui all'art. 8, attribuito all'edificio principale;
- è consentita l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue sia all'impianto originario, che agli ampliamenti realizzati in modo organico al medesimo.

Sono altresì consentite le opere di cui al DPGR 23 novembre 2005, n. 62/R e le trasformazioni edilizie tese a migliorare il funzionamento complessivo nel rispetto dei caratteri storici degli spazi e degli edifici.

Art. 64 – C2 Sub-sistema della città consolidata

1. Sono le parti del territorio urbanizzato nelle quali sono riconoscibili assetti insediativi da considerare consolidati nell'immagine urbana, anche se con caratteristiche discontinue, e che comprendono gli edifici o i complessi di edifici tradizionali e no, ormai integrati nel tessuto di vecchio impianto.

2. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale in tali zone, al fine di migliorare la qualità e l'efficienza dell'insediamento, si potrà procedere al riordino ed alla riqualificazione urbanistica del tessuto, stabilendo come elemento prioritario il reperimento degli standard urbanistici e dei servizi di base, ed il miglioramento della qualità tipologica e formale degli edifici.

3. Nel sub sistema sono consentite le seguenti destinazioni:

- residenziale: è la funzione da ritenersi prevalente nel sub sistema. In ogni fabbricato non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie utile lorda (Sul), misurata come all'art. 7 delle presenti NTA, minore di mq. 70. Qualora esistano già unità di Sul inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o fuse tra loro, ma non ulteriormente frazionate.

- la trasformazione alla destinazione residenziale di unità immobiliari non residenziali e sempre che gli alloggi risultino con una Sul non inferiore a mq. 70, è consentita allo scopo di ripristinare la tipologia originaria degli edifici, o per annessere alla residenza spazi prima destinati ad altri usi, anche al piano terra, senza aumentare il numero delle abitazioni;

- il passaggio alla funzione residenziale per la formazione di nuovi alloggi non è comunque ammessa ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che non avevano questa destinazione e che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze, o che comunque non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare;

- commerciali al dettaglio di vicinato; è sempre consentita, ai piani terra nei limiti delle leggi e dei regolamenti vigenti, l'introduzione di attività commerciali (limitatamente a negozi, bar, ristoranti, artigianato di servizio), attività direzionali e di servizio. Tali attività possono essere consentite ai piani superiori solo se ampliamenti di attività già esistenti al piano terra. Gli studi professionali e gli uffici privati sono sempre ammessi;

- pubblici esercizi

- botteghe artigiane non inquinanti e non comportanti emissioni in atmosfera di qualsiasi tipo.

- autorimesse

- attività culturali e ricreative

- ambulatori, studi medici

- uffici pubblici e privati, sedi di associazioni sindacali, economiche

- ristoranti

- servizi per il culto e di assistenza sociale e sanitaria

- turistico-ricettive alberghiere ed extralberghiere, *bed and breakfast*, affittacamere.

4. Sono ammessi interventi di riorganizzazione delle pertinenze degli edifici, purché rivolti alla riqualificazione complessiva del tessuto edilizio ed al superamento delle condizioni di degrado. Sui

manufatti e sui volumi accessori presenti all'interno dell'area di pertinenza sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e successiva ricostruzione, nel rispetto degli eventuali caratteri architettonici e tipologici di pregio e del successivo art. 68, comma 7.

In ogni caso:

- non sono consentiti i rialzamenti dei sottotetti;
- eventuali interventi pertinenziali sono consentiti a seconda del tipo di intervento, di cui all'art. 8, attribuito all'edificio principale;
- è consentita l'eliminazione delle superfetazioni definite come parti incongrue sia all'impianto originario, che agli ampliamenti realizzati in modo organico al medesimo.

5. Nel sub sistema sono ammessi interventi di riorganizzazione del tessuto urbano (se), purché rivolti a conferire maggiore razionalità all'impianto urbanistico ed al superamento di condizioni di degrado. Tali interventi si attuano attraverso Piano Attuativo, secondo le procedure previste per i Piani di Recupero. Il progetto unitario potrà essere articolato in unità minime di intervento (UMI). Negli elaborati del Piano Attuativo devono essere individuate le aree per il soddisfacimento degli standard urbanistici in coerenza con gli obiettivi di riqualificazione del tessuto.

6. Per le aree destinate alla creazione di parcheggi d'uso pubblico e pertinenziali, anche a servizio del centro storico individuate dal piano strutturale, o a queste in aggiunta, si potranno prevedere parcheggi interrati con quote di nuovi volumi integrati, di servizio, commerciali e/o direzionali, nei limiti di SIp del 30% delle superfici di parcheggio. In questi casi, per i quali non è richiesto il rispetto delle percentuali minime di superfici permeabili, la progettazione dovrà valutare con precisione le modificazioni del suolo e il generale impatto della struttura dal punto di vista ambientale e paesaggistico. La copertura del fabbricato interrato destinato ai parcheggi dovrà essere pavimentata con materiali diversi dall'asfalto, che garantiscono un migliore e più coerente rapporto materico e cromatico con i materiali del contesto circostante.

7. Per le aree destinate alle attività economiche di cui al successivo art. 69, nel caso della destinazione commerciale/direzionale, è ammissibile la destinazione d'uso residenziale fino ad un massimo del 25% di Sul, sempre subordinata alla presentazione di un progetto unitario per l'intera zona contrassegnata con le lettere c-d nella Tav. P03.

Art. 65 – C3 Sub-sistema della città residenziale

1. Sono parti del territorio urbanizzato di formazione recente, parzialmente o totalmente edificate, sostanzialmente prive di ordinamenti morfologici e di una coerente struttura dello spazio pubblico. In queste aree pur a prevalente destinazione residenziale, sono presenti ambiti a destinazione produttiva, di tipo artigianale e industriale, e attività commerciali e direzionali.

2. In coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano strutturale, nel sub sistema, al fine di garantire la qualità e l'efficienza dell'insediamento, sono necessari interventi di completamento, riorganizzazione, nonché di riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale o di ricucitura del tessuto urbano. Nella città residenziale gli interventi sono finalizzati a:

- mantenere l'attuale assetto urbanistico, senza incrementi della densità edilizia, ad eccezione delle aree di nuova edificazione;
- riqualificare gli edifici coerenti con l'assetto urbanistico;
- ristrutturare o sostituire gli edifici non coerenti con esso;
- completare eventualmente l'assetto, attraverso interventi di nuova edificazione nei lotti liberi.

3. Nel sub sistema sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziali: in ogni fabbricato, nel caso di ristrutturazione, non si potranno realizzare nuove ed ulteriori unità immobiliari della Superficie utile lorda (Sul), misurata come all'art. 7 delle presenti NTA, minore di mq. 70. Qualora esistano già unità di Sul inferiore, queste potranno essere ristrutturate singolarmente o fuse tra loro, ma non ulteriormente frazionate.

Per ogni fabbricato di nuova costruzione il Regolamento Urbanistico, all'art. 9, Disciplina delle trasformazioni, specifica il numero massimo di unità immobiliari residenziali che potranno essere realizzate per la Sul complessiva, calcolato per una dimensione media di 70 mq di Sul per alloggio. Gli interventi potranno includere anche alloggi inferiori ai 70 mq, ma comunque superiori a 50, purché non aumenti il numero totale previsto.

E' altresì consentito, quando non diversamente specificato, il cambio di destinazione d'uso a residenziale da altri usi, e viceversa, fino al 50% della Sul dell'intero fabbricato, se superiore ai 1.000 mq complessivi di Sul e fino al 100% per superfici inferiori con la compensazione

economica prevista da apposito regolamento, esclusivamente attraverso un progetto unitario e nel rispetto delle condizioni sopra prescritte. Il passaggio alla funzione residenziale non è comunque ammessa ai piani terra o ai piani seminterrati degli edifici che prospettano direttamente su aree pubbliche, strade o piazze, o che comunque non siano di esclusiva pertinenza della relativa unità immobiliare;

- commerciali al dettaglio di vicinato
- medie strutture commerciali di vendita
- pubblici esercizi
- depositi, magazzini all'ingrosso fino alla superficie di mq. 800
- botteghe artigiane non comportanti emissioni in atmosfera di qualsiasi tipo.
- autorimesse
- attività culturali e ricreative
- ambulatori, studi medici
- uffici pubblici e privati, sedi di associazioni sindacali, economiche
- caserme
- alberghi
- ristoranti

4. Nella città residenziale sono ammessi, così come indicato dalla Tav. P03, interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ed urbanistica
- sostituzione edilizia
- interventi di nuova edificazione.

Art. 66 – C4 Sub-sistema della città nuova

1. Sono aree inedificate o edificate che, in coerenza con le strategie di intervento di riqualificazione indicate nel Piano Strutturale, sono sottoposte ad azioni di trasformazione urbanistica finalizzata alla riqualificazione e all'integrazione funzionale e alla riqualificazione ambientale e paesistica. Gli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico indicano i perimetri dei Progetti Guida e dei singoli comparti all'interno dei quali devono essere predisposti i Piani Attuativi.

2. Nella città nuove gli interventi sono finalizzati a:

- completare l'assetto urbanistico;
- riqualificare gli edifici coerenti con l'assetto urbanistico;
- ristrutturare o sostituire gli edifici non coerenti con esso;
- completare eventualmente l'assetto, attraverso interventi di nuova edificazione nei lotti liberi.

3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenziale: per ogni fabbricato di nuova costruzione il Regolamento Urbanistico, all'art. 9, Disciplina delle trasformazioni, specifica il numero massimo di unità immobiliari residenziali che potranno essere realizzate per la corrispondente Sul complessiva, sempre garantendo la dimensione minima dell'alloggio di 50 mq di Sul.
- esercizi di vicinato
- medie strutture commerciali di vendita
- pubblici esercizi
- depositi, magazzini all'ingrosso
- botteghe artigiane non comportanti emissioni in atmosfera di qualsiasi tipo.
- autorimesse
- attività culturali, sportive e ricreative
- ambulatori, studi medici
- uffici pubblici e privati, sedi di associazioni sindacali, economiche

- caserme
- alberghi
- ristoranti

4. Per le aree ritenute strategiche alla riqualificazione, ricomprese anche nel sistema funzionali delle connessioni paesistiche, il successivo Regolamento Urbanistico potrà definire Progetti Guida, che orientano le trasformazioni, in coerenza con i principi nel Piano strutturale. I Progetti Guida stabiliscono per ciascun comparto i parametri urbanistici ed edilizi nonché le indicazioni morfologiche, tipologiche e funzionali per la predisposizione dei singoli Piani Attuativi. In generale, l'organizzazione plani-volumetrica e le soluzioni progettuali dovranno valorizzare il sistema del verde e degli spazi inedificati attraverso uno specifico progetto, coerente con le indicazioni morfologiche contenute nelle schede norma.

5. Per le aree sottoposte a strumento urbanistico attuativo, fino all'approvazione di esso, sugli immobili esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 67 - Il quartiere residenziale unitario de "Il villaggio"

1. La specifica qualità e l'identità consolidata, morfologicamente riconoscibile, del quartiere deve essere tutelata, anche se molti degli edifici originari hanno subito ingenti o significative modificazioni, che hanno spesso portato ad organismi edilizi completamente diversi.

2. Per tutti gli immobili è consentito il frazionamento che, nel caso dia luogo a due unità, dovrà garantire almeno per uno dei due alloggi il raggiungimento di 70 mq di Sul e comunque non può dar luogo ad unità immobiliari che non dispongano almeno di un locale soggiorno, una camera per due persone, un vano cucina e un bagno e che, comunque, per il secondo alloggio, non dispongano di una Sul di mq 50. Per frazionamenti superiori alle due unità abitative si dovrà sempre osservare la Sul minima di 70 mq. Non sono comunque consentite scale di accesso o di servizio esterne e gli interventi dovranno garantire almeno due posti auto nell'area di pertinenza.

3. Per gli edifici che presentano caratteri originali e che non hanno subito trasformazioni volumetriche la modalità d'intervento prescritta è finalizzata al recupero dell'edificio, anche mediante la riparazione e il ripristino degli elementi deteriorati, e gli eventuali adeguamenti dell'organismo agli usi moderni mediante limitate alterazioni distributive, sempre che essi siano compatibili con l'organizzazione complessiva dell'unità edilizia e non comportino un aumento dei volumi esistenti, eccezion fatta per l'integrazione o l'accorpamento di volumi esistenti incongrui nel lotto.

In particolare si prescrivono:

- il mantenimento degli allineamenti e degli elementi strutturali esterni e interni, senza la modifica delle quote di imposta e di colmo del tetto e con il ripristino del manto di copertura originale e degli aggetti di gronda ove mancanti o incompleti;
- la salvaguardia dei fronti esterni, salvaguardando la loro organizzazione generale, i materiali impiegati, le aperture esistenti e gli eventuali elementi decorativi, anche a mezzo di ripristini nei casi in cui tali elementi risultino deteriorati o siano stati alterati;
- l'eliminazione delle superfetazioni incongrue rispetto alle caratteristiche dell'impianto originario anche con la possibilità di recuperare in forme appropriate la superficie demolita all'interno del resede di pertinenza e con la stessa destinazione dell'esistente

Sono inoltre consentite le seguenti operazioni:

- la bucatatura dei solai e l'apertura di vani porta nelle murature interne per esigenze di carattere distributivo, o al fine di adeguare l'organismo edilizio;
- la modifica degli impianti distributivi originari, ma sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali dell'edificio;
- l'inserimento degli impianti igienico-sanitari e tecnologici, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti e delle norme di sicurezza vigenti e senza modificare i fronti esterni, anche nei casi in cui tale inserimento comporti l'eventuale limitata modifica dell'impianto distributivo originario;
- l'inserimento di ascensori interni e di accessi per i disabili, chiaramente differenziati per forma e materiali dall'edificio in questione.

4. Per gli edifici trasformati attraverso ristrutturazione edilizia e/o ampliamenti, che presentano caratteri di difformità con l'edificato originario del quartiere, è consentito la ristrutturazione, da

condursi con l'intento di trasformare l'edificio in questione ai fini di un migliore inserimento nel contesto storico circostante;

In particolare si prescrivono:

- il mantenimento dei volumi complessivi, della quota di colmo del tetto e del sedime esistenti;
- il trattamento di prospetti e aperture esterne con l'uso di forme e proporzioni compatibili con i caratteri e con le caratteristiche architettoniche dei fabbricati originali mantenuti;
- la salvaguardia degli spazi scoperti di pertinenza.

Art. 68 - Interventi residenziali unitari

1. Gli ambiti edificati di cui al presente articolo comprendono quelle parti del tessuto edilizio esistente nate da lottizzazioni o concessioni edilizie che il R.U. riconosce come interventi unitari (I.U.), di formazione relativamente recente, ma da considerarsi definite nell'immagine e nella conformazione, non tanto dal punto di vista di completezza delle urbanizzazioni e della configurazione urbana, ma certamente da quello della densità edilizia e abitativa.

2. Gli interventi hanno l'obiettivo di assicurare la salvaguardia degli elementi strutturali, il rispetto dei caratteri tipologici e il mantenimento di tutti gli elementi architettonici degli edifici in questione. Per questo gli interventi ammissibili sono limitati alle sole modifiche interne degli edifici, anche con aumento delle unità immobiliari, ma con il divieto di modificazione dei principi compositivi (quali aperture o modificazione delle finestre, degli accessi, dei balconi) e decorativi: modeste modifiche ai prospetti sono ammesse esclusivamente per i fronti secondari e non prospicienti gli spazi pubblici. È vietato altresì la modificazione delle coperture, la realizzazione di terrazze a tasca sulle falde prospicienti gli spazi pubblici e la modifica o sopraelevazione della gronda. Le eventuali ristrutturazioni, anche con cambio di destinazione d'uso, dovranno avvenire attraverso un progetto unitario che comprenda tutto l'edificio e all'interno delle stesse quantità esistenti, per quanto riguarda le Sul complessive.

Art. 69 - Le aree destinate ad attività economiche (ricettività, commercio, industria, artigianato)

1. Il R.U. individua mediante apposita campitura nella relativa cartografia gli ambiti e le aree destinate alle attività economiche, esistenti e di progetto, ad eccezione delle attività commerciali di vicinato poste al piano terra degli edifici con destinazione prevalentemente residenziale.

2. Nelle aree dove sono presenti strutture ed attività economiche sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, definite e indicate nella Tav. P03:

- p - *le aree industriali ed artigianali;*
- t - *le strutture turistico- ricettive e pubblici esercizi di ristorazioni;*
- c - *le aree commerciali;*
- d - *le aree direzionali;*

3. Negli edifici destinati alle attività manifatturiere, industriali e artigianali, una porzione non superiore al 25%, fino ad un massimo di 150 mq, può essere dedicata alla vendita dei prodotti aziendali.

4. Sugli edifici e strutture esistenti, sulla base della classificazione ad essi attribuita, sono ammessi interventi diretti fino alla ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso, salvo quanto specificato per il sub sistema della città consolidata (C2) all'art. 64, comma 7.

5. Per quanto riguarda le attività esistenti che possono avere la necessità di adeguamenti, anche dimensionali, alle esigenze dei servizi e delle stesse attività economiche afferenti, sono consentiti aumenti delle Sul, sempre fatte salve le limitazioni sugli edifici schedati, purché subordinati alla redazione di un P.d.R., alle stesse condizioni specificate al comma 4 del successivo art.102, fino ad un massimo del 25% della Sul esistente.

6. Nel caso delle residenze già presenti all'interno delle aree destinate ad attività economiche, sono ammessi gli stessi tipi di intervento delle zone di riferimento.

Art. 70 - Sistemazioni del suolo e opere di pavimentazione e trattamento del terreno

1. Nel Sistema territoriale dell'ambiente urbano, sono elementi caratterizzanti le sistemazioni del suolo le opere di pavimentazione, piantumazione e trattamento del terreno, per le quali si forniscono alcuni criteri per la progettazione, sia per gli interventi pubblici, che per quelli privati.

2. In tutti gli interventi si dovrà mirare al massimo contenimento della impermeabilizzazione del suolo, anche ai sensi del regolamento d'attuazione dell'articolo 37 comma 3 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 e nel rispetto delle presenti norme, di cui ai precedenti artt. 39 e 42, inoltre:

- nei nuovi interventi urbanistici e edilizi e negli interventi di ristrutturazione urbanistica, la realizzazione di parcheggi pubblici e privati deve garantire la più estesa possibile permeabilità delle aree, attraverso la scelta di materiali e superfici che consentano l'assorbimento delle acque meteoriche e garantire altresì una dotazione di alberi ad alto fusto distribuiti nell'area in numero minimo di un albero ogni 80 mq. di parcheggio;

- in tutto il sistema dell'ambiente urbano ferme restando le quantità minime del 25% di superfici permeabili si dovrà:

negli interventi di ristrutturazione il 25% di superfici permeabili potrà essere raggiunto con il 20% di superficie piantumabile ed il restante 5% con pavimentazioni che garantiscono il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche (che può anche essere utilizzato per gli stalli di sosta nei parcheggi pertinenziali);

- negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica; la maggiore superficie permeabile prevista fino al 35% dalle presenti norme può essere raggiunta con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscono il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche. Le sistemazioni tradizionali ancora conservate, come ad esempio la lastricatura dell'aia o del marciapiede fronte casa, dovranno essere mantenute e/o reintegrate secondo l'originaria configurazione, comunque con l'esclusione di gettato in cemento o finitura con asfalto.

Art. 71 - Aree a verde privato, manufatti pertinenziali esterni, costruzioni pensili e recinzioni

1. Sono definite aree a verde privato quelle aree inedificate all'interno dell'ambiente urbano, salvo diversa e specifica indicazione di dettaglio rilevata dalle tavole di progetto o dalle presenti norme.

2. Le aree a verde privato, nel loro stato di giardino o di orto, devono essere mantenute decorosamente e sono per questo vietati i depositi di materiali di qualsiasi tipo, anche quelli per i materiali eccedenti i fabbisogni familiari (legna, carbone, ecc.).

3. Nelle aree a verde privato degli edifici classificati re3 ed ri, è ammessa la realizzazione di annessi pertinenziali in legno (rimesse attrezzi, ecc.), purché sia dimostrata l'inesistenza di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario o condonato, o purché la realizzazione sia subordinata alla demolizione di detti manufatti eventualmente presenti nei fondi, della superficie utile massima di mq 6, altezza massima in gronda di ml 2,20, nel rispetto delle distanze da Codice Civile.

4. Nelle aree a verde privato di pertinenza degli edifici esistenti classificati ri e in quelli di progetto è ammessa:

a) la realizzazione di portici, loggiati o tettoie con appoggi a terra, purché non riducano le superfici minime permeabili e non abbiano una dimensione superiore al 20% della superficie coperta dell'edificio principale, o autorimesse. Le eventuali aree destinate a parcheggio potranno essere rifinite esclusivamente con manto di ghiaia pressata o semplice terra battuta o con la tecnica della ghiaia lavata, se utilizzata anche per i percorsi carrabili. E' altresì consentito l'uso di pavimentazioni con elementi filtranti, purché sia garantita la superficie permeabile piantumabile minima richiesta, così come definita al precedente art. 70.

b) la realizzazione di piccole strutture completamente aperte in metallo o legno, quali gazebo o pergolati per i quali sono ammessi come copertura solo le stuoie con materiali naturali, i teli ombreggianti, gli impianti vegetali ed i pannelli fotovoltaici, di superficie massima di mq 12 in pianta ed una altezza massima di m 2,20 in gronda, purché non riducano le superfici permeabili.

c) la realizzazione di piscine ad uso privato e dei volumi tecnici necessari per il loro corretto funzionamento, che dovranno comunque essere completamente interrati, purché vengano rispettate le dimensioni minime delle superfici permeabili così come definite al precedente art. 70, o collocati all'interno di edifici esistenti. La costruzione delle piscine dovrà obbedire ai seguenti criteri:

- la superficie della vasca non dovrà superare mq. 60; la profondità media non dovrà superare i ml 1,8. La forma dell'invaso dovrà essere quadrata o rettangolare ad eccezione dei casi in cui potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra, mentre non si danno restrizioni per colori e rivestimenti;

- l'approvvigionamento idrico non dovrà, in alcun modo, dipendere dalla rete acquedottistica comunale né da falde idropotabili. Inoltre l'uso dell'acqua di eventuali pozzi privati dovrà essere limitato esclusivamente al riabboccamento del livello dovuto alla perdita di esercizio.

d) la realizzazione di posti auto coperti fino ad un massimo di un terzo della Sul residenziale, purché non riducano le superfici minime permeabili.

5. Il sistema di illuminazione delle pertinenze dovrà essere concepito in virtù del criterio del contenimento dell'inquinamento luminoso; sono da privilegiare pertanto soluzioni che prevedono la predisposizione di elementi illuminanti installati sulle pareti dei fabbricati con luce schermata verso l'alto, elementi a stretto contatto con il terreno o direttamente in esso collocati sempre opportunamente schermati verso l'alto.

6. Nelle aree a verde privato, per i manufatti pertinenziali esistenti e regolarmente autorizzati e/o condonati, la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione è disciplinata all'art. 8, Tipi d'intervento.

7. Nei casi di cui ai precedenti commi, per i nuovi manufatti pertinenziali, si dovranno individuare posizioni rispettose dell'andamento naturale del terreno; non sono ammessi movimenti di terra che alterino sostanzialmente l'orografia del sito dove andranno ad inserirsi. Nelle aree pertinenziali non sono consentiti movimenti di terra con modifiche di quota superiori a un metro (dislivello massimo tra scavi e riporti), senza aumentare l'altezza dell'edificio;

8. In tutto il sistema dell'ambiente urbano, per ciò che riguarda le nuove recinzioni o per la manutenzione e la sostituzione di quelle esistenti, è consentita la realizzazione di recinzioni con forme e disegno semplice in ferro o legno verniciato e muretto di sostegno in muratura intonacata o siepi vive. Non sono ammesse recinzioni in rete metallica zincata o plastificata sostenuta da profilati metallici leggeri, se non per le parti non visibili da spazi pubblici. La recinzione anche nel caso sia realizzata in muratura potrà avere altezza massima di ml 2.00, che nel caso di dislivello alla base dovrà essere misurata alla quota inferiore; eventuali ulteriori protezioni oltre l'altezza ammessa, per la protezione di fondi posti a quota più alta, potranno essere realizzate in aggiunta non in muratura, con recinzioni in barre o pali in legno o rete o ringhiera metallica.

Capo II - Disciplina del Sistema territoriale dell'ambiente rurale

Art. 72 - Caratteri e articolazione del Sistema territoriale dell'ambiente rurale

1. In applicazione dei criteri e degli indirizzi del Piano Strutturale, il Sistema territoriale dell'ambiente rurale comprende i nuclei abitati delle aree collinari del territorio comunale, gli edifici e i manufatti isolati, nonché le aree a utilizzazione agricola e le aree boscate.

2. Il sistema territoriale è articolato nei seguenti sub sistemi:

- T1 - Sub-sistema degli insediamenti collinari;

- T2 - Sub-sistema del territorio agricolo;

Per i suddetti sub sistemi, il presente regolamento, detta gli indirizzi e le norme generali e puntuali valide all'interno dei rispettivi perimetri.

3. In coerenza con il Piano Strutturale e ai fini della conservazione delle relative invarianti strutturali, nei successivi articoli del presente Capo del RU sono specificate le seguenti disposizioni:

- prescrizioni quantitative e qualitative e criteri progettuali per la redazione dei P.M.A.A., per i quali dovrà essere prioritariamente tenuto conto degli indirizzi del P.T.C. della Provincia di Prato (Allegato 3 delle N.T.A. - *"Criteri per il governo del territorio rurale con riferimento alle zone con prevalente ed esclusiva funzione agricola: adempimenti provinciali in relazione alla L.R. 64/95 e successive modifiche"*);

- prescrizioni e criteri progettuali per lo svolgimento delle attività e per le trasformazioni diffuse, oppure riguardanti specifici elementi territoriali, presenti nei due sub sistemi, individuati o meno dagli elaborati grafici del presente Regolamento Urbanistico.

4. All'interno del Sistema territoriale dell'ambiente rurale sono comprese le aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola soggette all'applicazione del Capo III della L.R. 01/05 e delle sue successive modifiche e integrazioni e per le quali il presente RU specifica le discipline relative alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie necessarie allo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali, in conformità al PTC della Provincia di Prato.

5. Gli interventi sul patrimonio edilizio rurale esistente, nonché le nuove previsioni, ovvero il cambio di destinazione d'uso nei casi previsti dalla LR n. 1/05, sono disciplinati dai PMAA, per i

quali si rinvia comunque alla disciplina introdotta dal PTC della Provincia di Prato e ai successivi articoli.

6. Per la disciplina delle aree boscate comprese all'interno del sistema territoriale dell'ambiente rurale si rimanda all'art. 21 della Parte III delle presenti norme.

Art. 73 - T1 Sub-sistema degli insediamenti collinari

1. Il sub sistema è costituito da edifici e/o complessi di edifici e da piccoli nuclei abitati sorti prevalentemente lungo la viabilità storica collinare, che hanno subito significative modifiche dal punto di vista architettonico, oltre che della propria funzione agricola originaria, principalmente verso quella residenziale. Alla forte connotazione agricola originaria si sommano infatti anche nuclei urbani, cresciuti sotto la pressione della forte espansione residenziale del Comune.

2. Negli edifici inclusi nel sub sistema, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- abitazioni ordinarie;
- abitazioni specialistiche;
- abitazioni collettive, limitate a: conventi e simili; collegi; convitti; studentati; ospizi; ricoveri;
- abitazioni rurali;
- attività agricole e connesse con l'agricoltura, e integrative limitate a quelle specificate al successivo art. 80;
- produttive, limitate all'artigianato di produzione di beni artistici, tipici, o connessi con le persone e le abitazioni, artigianato di servizio;
- commercio al dettaglio, limitato agli esercizi di vicinato ed ai pubblici esercizi;
- attività di supporto al commercio, limitate ai magazzini;
- attività ricettive, limitate a: alberghi; case vacanze, affittacamere, bed and breakfast; ostelli per la gioventù e rifugi escursionistici; agriturismo;
- erogazioni dirette di servizi, limitate agli studi professionali;
- strutture per la didattica e la formazione, limitate a: scuole di formazione e di perfezionamento professionale, educazione ambientale, università, in tutti i casi con riferimento a piccole unità funzionali ad alta specializzazione, o di eccellenza;
- strutture culturali;
- strutture associative;
- strutture ricreative, sale di ritrovo e da gioco, locali da ballo; maneggi e altri impianti scoperti per la pratica sportiva;
- strutture religiose;
- strutture sanitarie e assistenziali, limitate a: residenze sanitarie assistite; ambulatori e centri di primo soccorso; cliniche e laboratori veterinari; ricoveri per animali;
- attrezzature tecnologiche.

3. L'attività ricettiva di affittacamere, bed and breakfast o case vacanza è consentita esclusivamente negli edifici residenziali esistenti. Non è consentita la trasformazione degli edifici esistenti in alberghi o residence. E' ammessa la destinazione per pubblici esercizi, con la limitazione a 30 posti per le attività di ristorazione.

4. Gli edifici esistenti potranno subire modifiche alle loro destinazioni d'uso ed essere oggetto di interventi in relazione alla loro classificazione di valore ambientale ed architettonico, secondo le prescrizioni contenute nelle presenti norme.

5. E' consentito il superamento dei limiti di ospitalità agrituristica ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 76/94, sia quando gli edifici ricadano all'interno del fondo, sia, in assenza, quando ricadano all'interno dei centri abitati.

Art. 74 - Interventi sugli edifici

1. In tutti gli edifici e gli altri manufatti edilizi esistenti nel territorio rurale e aperto, sono ammissibili interventi di:

- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia e demolizione e ricostruzione di eventuali volumi incongrui.

2. Per gli immobili inclusi nelle invarianti strutturali come Edifici di interesse storico artistico ambientale di cui all'art. 15 del piano strutturale, valgono le specifiche discipline dettate dalle singole schede dell'Allegato (1) delle presenti norme. Degli altri elementi puntuali di interesse storico, quali tabernacoli, pozzi, lapidi, sculture, edicole, e simili, esistenti nel territorio e individuati da programmi di miglioramento agricolo-ambientale, o da piani attuativi, o da ogni altro strumento di progettazione unitaria, sono ammissibili e prescritti la manutenzione, il ripristino con le tecniche del restauro, la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, mantenendo o riproponendo le medesime specifiche caratteristiche formali dell'opera muraria interessata e adottando le stesse tecniche costruttive.

3. Il cambio di destinazione d'uso, anche quando consentito dalle presenti norme, è possibile solo nel caso in cui l'area sia o venga dotata delle infrastrutture e dei servizi necessari all'approvvigionamento idrico, alla depurazione dei reflui, all'accessibilità in relazione al nuovo uso previsto.

4. Gli edifici destinati a residenza rurale alla data di adozione del presente RU, per i quali si chiede il cambio di destinazione d'uso a residenziale civile, dovranno prevedere, come residenze civili, spazi per il ricovero delle attrezzature necessari alla sistemazione e al mantenimento alla gestione dell'area di pertinenza, senza aumento delle volumetrie esistenti e con accesso diretto all'esterno, che siano, per ciascuna unità abitativa, almeno pari a:

- mq 6 di superficie accessorie (snr), per pertinenze fino a 2.000 mq;
- mq 12 di superficie accessorie (snr), per pertinenze fino a 5.000 mq;
- mq 15 di superficie accessorie (snr), per pertinenze oltre i mq 5.000.

5. Per gli edifici residenziali esistenti è consentito il frazionamento in più unità immobiliari purché le nuove unità originate non siano inferiori a 70 mq di Sul.

6. Non è consentita la realizzazione di nuove scale esterne.

Art. 75 – T2 Sub-sistema del territorio agricolo

1. In conformità al P.S. il sub sistema comprende le superfici del contesto ambientale delle colline ad uso produttivo agricolo, prevalentemente caratterizzate da vigneti e oliveti in coltura specializzata ed altre aree di rilevante valore paesaggistico di pianura, anche al sistema funzionale delle connessioni paesistiche di cui all'art. 92.

2. All'interno del sub sistema territoriale del territorio agricolo, anche ai fini della conservazione delle relative invarianti strutturali, non sono ammessi i seguenti interventi:

- la nuova edificazione, se non attraverso PMAA e alle condizioni specificate dalle presenti norme;
- l'arboricoltura da legno di cui all'art.66 della L.R.n.39/2000;
- le trasformazioni del sistema di drenaggio naturale e artificiale e l'impoverimento della vegetazione di ripa;
- la trasformazione morfologica del terreno non connessa alla conduzione dei fondi agricoli;
- la realizzazione nelle aree di pertinenza di superfici impermeabilizzate ad esclusione di quelle di stretta necessità, come in seguito specificate;
- l'eliminazione degli elementi arborei di qualità presenti sul territorio che caratterizzano il sistema agro-ambientale e l'alterazione o la soppressione delle formazioni lineari arboree o arbustive;
- l'eliminazione o l'alterazione dei manufatti storici di arredo presenti sul territorio agricolo quali pozzi, cisterne, fonti e lavatoi , tabernacoli, cippi, ponti, muri in pietra a secco, opere idrauliche, ecc.;
- la realizzazione di autorimesse interrato.

All'interno del sub sistema territoriale del territorio agricolo sono ammissibili le seguenti utilizzazioni e trasformazioni fisiche e funzionali:

a) le trasformazioni funzionali all'effettuazione dell'ordinaria coltivazione del suolo e delle altre attività produttive primarie, con le limitazioni necessarie e ai fini della manutenzione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali terrazzamenti, canali, opere di regolazione idraulica, e simili;

b) la promozione del riformarsi della vegetazione spontanea, previa cessazione, temporanea o definitiva, della coltivazione di determinati terreni, per finalità di tutela ambientale o naturalistica, ovvero di salvaguardia dell'integrità fisica del territorio, ovvero di attenuazione dell'intensità di sfruttamento colturale dei suoli;

c) la manutenzione di strade poderali ed interpoderali (di larghezza non superiore a m. 3,00) e di aree di sosta; le strade e le aree di sosta non devono essere asfaltate, né finite con materiali impermeabilizzanti; la modifica del tracciato viario di strade esistenti e la realizzazione, secondo tecniche tradizionali, di nuove strade o percorsi con fondo naturale, solo per l'accesso ad opere pubbliche o per l'accesso alle nuove attività ammesse, alle condizioni in seguito specificate all'art. 84;

d) la realizzazione di opere pertinenziali e di recinzione, alle condizioni in seguito specificate;

e) tutti gli interventi che concorrano alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio e alla prevenzione e al recupero del degrado ambientale;

f) la realizzazione e la manutenzione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, gasdotti e simili, nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali canali, opere di regolazione idraulica e simili; i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni possono essere realizzati con linee aeree solo nel caso in cui costituiscano una razionalizzazione o un miglioramento delle linee esistenti e comunque ai fini di un minor impatto complessivo;

g) la realizzazione degli impianti tecnici di modesta entità, quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, servizi tecnici per gli acquedotti, e simili;

h) l'installazione ed il mantenimento dei cartelli, recanti le indicazioni toponomastiche e/o segnaletiche, ovvero le prescrizioni derivanti da norme nazionali, o regionali, o provinciali, o comunali, in materia di divieti d'accesso, di tutela della flora e della fauna, e simili; è, invece, vietata la posa in opera ed il rinnovo di autorizzazioni per l'installazione di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, eccezione fatta per i cartelli recanti l'identificazione di itinerari culturali e/o turistici, di aziende agricole produttrici di prodotti tipici, o di attività di ristorazione, o di attività di servizio alla persona;

i) opere pubbliche.

3. In dette aree sono altresì compatibili le seguenti utilizzazioni:

ordinaria coltivazione del suolo; attività di pascolo; attività escursionistiche, attività ricreative, attività di osservazione e di studio; percorsi pedonali; percorsi ciclabili; mobilità equestre.

4. Le trasformazioni e le utilizzazioni di cui al precedente comma 2 sono rispettivamente effettuabili ed attivabili a condizione che siano progettate e realizzate in termini tali da garantire la conservazione, il ripristino e la valorizzazione:

- delle colture tradizionali, nonché delle forme tradizionali di integrazione produttiva tra colture; di altre aree di rilevante valore paesaggistico;

- degli assetti poderali; dell'assetto della viabilità poderale ed interpoderale;

- delle tracce e dei segni sul territorio che testimonino precedenti assetti morfologici e di proprietà;

- degli individui vegetali, singoli, od in filari, od in gruppi, appartenenti alle specie autoctone o tradizionali.

5. All'interno di dette aree, ove si riconoscono, anche se non censiti, vanno mantenuti in essere nei loro caratteri formali, di presidio idrogeologico e come elementi di qualificazione del paesaggio agrario:

- le parti con sistemazioni agrarie storiche, in cui sono visibili e sufficientemente conservate sistemazioni dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole, secondo antiche tecniche e tradizioni;

- i terrazzamenti con muri di contenimento in pietra, murati o a secco, nel loro stato di consistenza formale e funzionale e i ciglionamenti;

- la viabilità storica, campestre, i sentieri e le caratteristiche planoaltimetriche dei percorsi;

- le opere di regimazione idraulica, il microreticolo idrografico, le opere e le sistemazioni di raccolta e convogliamento delle acque;

- caratteristiche planoaltimetriche generali delle sistemazioni;

- le siepi e le alberature segnaletiche.

Qualora tali elementi siano ricompresi in un P.A.P.M.A.A., dovrà essere data dettagliata descrizione, così come prescritto dal precedente art. 14.

Art. 76 - Criteri per gli interventi di miglioramento fondiario e per la tutela e valorizzazione paesistico-ambientale

1. Nella valutazione dei contenuti agronomici e forestali, nonché degli aspetti paesaggistici e ambientali, dei PMAA, per le trasformazioni, fisiche e funzionali, ammissibili nel sistema territoriale dell'ambiente rurale, a norma del presente Regolamento Urbanistico, deve essere riscontrata la coerenza con i criteri di cui all'Allegato 02, comma 2, del PTC di Prato e ai seguenti commi del presente articolo.
2. Nel rispetto delle esigenze dei processi produttivi agricoli nonché delle attività e delle funzioni integrative compatibili, gli interventi sul suolo e sulle coltivazioni devono privilegiare la manutenzione, la conservazione, la riqualificazione ed il potenziamento dell'assetto fondiario, la conservazione e il rafforzamento della vegetazione non colturale residua, evitando ulteriori effetti di "frangia urbana" e mitigando quelli già esistenti.
3. Nel sistema è prioritariamente richiesta la programmazione di interventi di ricostituzione di elementi di naturalità con funzione di rafforzamento della rete ecologica comunale (tutela, manutenzione, riqualificazione, ripristino, nuova costituzione di siepi, filari, nuclei arborei, boschetti poderali, alberi isolati). E' obbligatorio l'impiego di esemplari vegetali di specie coerenti con le potenzialità ecologiche dei siti e comunque tipiche, autoctone o naturalizzate.
4. Il RU riconosce pari importanza ad arbusteti, cespuglieti e forme vegetazionali minori quando sia attribuito loro un ruolo e funzione a livello territoriale ed ambientale assimilabile a quelle del bosco. La loro eliminazione non è ammissibile se non per indispensabili e comprovati motivi e deve essere autorizzata e assoggettata a interventi compensativi.
5. Deve essere garantito il miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali, con interventi di manutenzione per conservare o ripristinare le caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali. E' richiesta per questo la programmazione di interventi di sistemazione ambientale delle sponde e delle aree ripariali e di conservazione, manutenzione o ricostituzione dei lembi di vegetazione ripariale, con l'esclusivo ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.
6. Nei terreni coltivati, in caso di previsione di coltivazione che richiedono sesti d'impianto ovvero lavorazioni superficiali o profonde nella direzione della massima pendenza dei versanti, ogni intervento dovrà essere accompagnato da pratiche antierosive (inerbienti o pacciamature vegetali) e da fossi livellari trasversali alla massima pendenza del versante.
7. Devono essere perseguiti tutti quegli interventi volti alla manutenzione e salvaguardia delle trame e delle sistemazioni agrarie tradizionali e degli elementi qualificanti il paesaggio, in alcuni casi prevedendo anche la loro ricostituzione.
8. In presenza di necessità riconosciute ineliminabili di impermeabilizzazione dovranno essere previste opere di raccolta delle acque meteoriche con successiva cessione alla falda, previo filtraggio o il convogliamento verso i principali fossi di raccolta.
9. Il PMAA assume valore di piano attuativo qualora preveda:
 - la realizzazione di nuove abitazioni rurali o di annessi per una volumetria complessiva superiore a 600 mc, effettuata mediante interventi di nuova edificazione, di trasferimenti di volumetria o di ristrutturazione urbanistica.
 - la realizzazione di più attrezzature e impianti sportivi e ricreativi se di diverso tipo tra di loro: piscina, campi da tennis o altra attività sportiva, maneggio, ecc.;
 - sistemazioni esterne per una superficie uguale o superiore ai 2.000 mq e, quando permesse, per modifiche sostanziali alla rete della viabilità d'accesso sia pubblica che privata;
 - movimenti di terra con modifiche di quota superiori a m 1, escluse quelle per le opere di fondazione se di altezza non superiore a m 2.

Art. 77 - Difesa del suolo

1. In tutto il Sistema territoriale dell'ambiente rurale sono ammissibili la manutenzione, l'adeguamento, la realizzazione di infrastrutture di difesa del suolo e di protezione dei terreni, di opere di difesa idraulica e di stabilizzazione delle sponde, di canalizzazioni e simili, nell'osservanza di ogni relativa specifica vigente disposizione e facendo ricorso, per le opere di protezione dei terreni, quali terrazzamenti, ciglionamenti, marginamenti, ai materiali tradizionali, sistemati nelle forme tipiche, nell'osservanza delle disposizioni relative alle invarianti strutturali del PS, nonché,

per le altre opere di difesa del suolo e di difesa idraulica, di stabilizzazione delle sponde, di canalizzazione e simili, almeno tendenzialmente, alle tecniche dell'ingegneria naturalistica e alla rinaturalizzazione del reticolo idrografico.

2. Per le sistemazioni agrarie esistenti a terrazzi e ciglioni, se ne prescrive la conservazione integrale e la ricostruzione, con possibilità, in caso di crollo totale, di sviluppare tipi di sistemazione diversi purché funzionalmente efficaci ed ambientalmente compatibili; detti interventi di miglioramento e ripristino saranno considerati interventi di miglioramento ambientale ai fini della redazione dei P.M.A.A. di cui alla LR 1/05 e successive modificazioni.

3. I canali, i fossi, i corsi d'acqua in genere devono mantenere inalterate le loro caratteristiche originarie nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura, la dimensione.

E' vietato il tombamento dei tratti dei canali e fossi che sono a cielo aperto alla data di adozione del presente RU; sono consentiti tombamenti (purché sufficientemente dimensionati per il deflusso delle acque), per passi carrai di ampiezza non superiore a m. 10,00.

Per i tratti tombati è ammissibile il ripristino della sistemazione a cielo aperto, con la ricostituzione delle caratteristiche formali documentate, o riconoscibili come originarie.

Art. 78 - Caratteristiche tipologiche e architettoniche dei nuovi edifici per residenza rurale e annessi agricoli

1. Fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, le nuove costruzioni rurali (abitazioni e annessi) ammissibili dovranno essere localizzate in contiguità di nuclei urbani, oppure in ampliamento dei complessi rurali esistenti, salvo specifiche necessità aziendali da documentarsi attraverso PMAA.

La dotazione e la scelta delle aree di pertinenza, dei servizi ecc., dovrà essere oggetto di uno studio paesaggistico e ambientale d'insieme ed adeguate valutazioni di compatibilità per mantenere l'unitarietà delle viste ed evitare cesure incongrue.

2. Nella previsione e collocazione dei nuovi edifici si dovranno individuare posizioni rispettose dell'andamento naturale del terreno e dovrà essere valutato prioritariamente l'uso delle infrastrutture esistenti.

Le nuove strade di penetrazione agraria dovranno essere progettate e realizzate prioritariamente in terra stabilizzata, eventualmente con trattamento antipolvere, o con sistemazioni e tecnologie similari ad esclusione dei cementi e asfalti. Per la viabilità esistente è comunque consentita la manutenzione ordinaria.

3. I nuovi edifici dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- le residenze rurali avranno una SuL massima di 150 mq. e comunque Superficie utile netta (Su) non superiore a mq. 110, così come previsto dalla L.R. 1/2005.

- le residenze rurali avranno altezza massima corrispondente a 2 piani, con altezze nette interne non superiori a ml. 2,80; un piano nel caso in cui l'eventuale piano interrato misuri fuori terra oltre ml.1,00;

- le nuove abitazioni rurali dovranno essere di pianta regolare e sono da preferire di norma volumetrie compatte, con spartiti murari a prevalenza di superfici piene rispetto alle aperture; le coperture dovranno preferibilmente essere a falde inclinate, con pendenze comprese tra il 27 e il 30%. Non sono comunque consentiti i terrazzi a tasca, mentre sono comunque sempre consentiti i tetti verdi, le soluzioni tese a limitarne la visibilità e gli impatti sul paesaggio e quelle volte al risparmio energetico;

- i materiali, le tecniche costruttive i caratteri e le finiture devono assicurare un elevato livello di qualità edilizia e di integrazione con il paesaggio: le facciate degli edifici saranno opportunamente rifinite in intonaco a base di calce o in muratura facciavista ed è comunque vietato l'uso di materiali e di finiture plastiche o al quarzo.

- gli annessi agricoli, che non potranno mutare la destinazione d'uso agricola, dovranno avere caratteristiche di semplicità, dovranno essere concepiti in relazione alla loro durata e dotati di una opportuna flessibilità; dovranno per questo utilizzare preferibilmente materiali leggeri per il tamponamento dell'edificio e adeguate tecniche e materiali per la struttura portante, con particolare attenzione per l'efficacia del loro ciclo produttivo, così da facilitarne lo smontaggio e il recupero e il riciclaggio delle diverse parti; le soluzioni proposte dovranno comunque essere sempre orientate a limitarne gli impatti sul paesaggio circostante.

Art. 79 - Edifici che cambiano destinazione d'uso agricola

1. Gli edifici che, nel rispetto della disciplina di settore, cambiano destinazione d'uso agricola dovranno essere collegati a pertinenze minime di mq. 2.000 di terreno e mantenere adeguati volumi per la conduzione del fondo e a servizio dell'abitazione, quando prevista. Pertinenze di poco inferiori dovranno essere adeguatamente motivate, come può essere, ad esempio, per resedi storicamente definiti.

2. L'individuazione dell'area di pertinenza degli edifici che cambiano la destinazione d'uso non deve determinare la creazione di rilevanti cesure con il circostante paesaggio agrario.

In tal senso la perimetrazione della suddetta area deve tenere conto:

- dell'andamento morfologico del terreno;
- della configurazione del reticolo idrografico
- della configurazione dell'ordinamento culturale preesistente e del manto vegetale;
- della configurazione particellare, se rilevata, contenuta nel Catasto Leopoldino.

Sulla base dell'individuazione di tali riferimenti, verrà definita di volta in volta l'estensione e perimetrazione più adeguata dell'area di pertinenza, con particolare riferimento alla individuazione dei confini naturali (siepi, scarpate etc.) e alla conformazione particellare se compatibile con l'andamento morfologico del terreno.

3. Non è consentito cambiare destinazione d'uso agli annessi agricoli costruiti sulla base di Piani Aziendali ai sensi della L.R. 10/79 e a quelli costruiti sulla base dei PMAA ai sensi della L.R. 64/95 e successive modifiche e integrazioni.

4. Il cambio di destinazione d'uso a residenziale civile di annessi agricoli esistenti, non rientranti nei casi del precedente comma, posti a servizio di fondi agricoli aventi una dimensione inferiore a quella prevista dalla normativa vigente, può essere ammesso purché questi non costituiscano pertinenze e volumi secondari di unità abitative esistenti e siano di superficie utile complessiva non inferiore a 100 mq. Ciascuna nuova unità abitativa originata dovrà comunque avere una superficie non inferiore a 70 mq di Superficie utile lorda (Sul) e mantenere una superficie di annessi agricoli e autorimessa non inferiore a mq. 30,00.

Art. 80 - Attività integrative

1. Il RU, in coerenza con l'art.12 del PTC della Provincia di Prato, ammette lo sviluppo delle attività di turismo rurale e l'impianto di attività integrative di fruizione del territorio rurale, come di seguito disciplinate, esclusivamente attraverso il riuso del patrimonio edilizio esistente e collegate comunque ad una attività agricola, pur non legate alle superfici minime fondiarie.

2. Le attività agricole principali, quelle complementari e connesse, nonché le strutture idonee alla conduzione, sono quelle definite dalla vigente legislazione. Vanno altresì ricomprese nella definizione del presente articolo le attività integrative, compatibili con il territorio rurale di Poggio a Caiano, ovvero tutte quelle forme di uso e valorizzazione delle risorse territoriali legate a nuovi modelli di sviluppo e strettamente correlate ai valori di ruralità e ai caratteri fisici, paesaggistici, insediativi del *sistema territoriale dell'ambiente rurale* nel suo complesso.

Esse comprendono le funzioni:

- a) commerciali di supporto alle attività agricole, luoghi di servizio e vendita di prodotti aziendali tipici, dell'agricoltura e del territorio, degustazione di prodotti tipici al "banco";
- b) produttive, per la lavorazione artigianale di prodotti aziendali (trasformazione dei prodotti agricoli, forestali e di allevamento) e della cultura locale, ecc.;
- c) turistiche ricettive, come individuate alla L.R. 23.03.2000 n° 42 e considerabili compatibili con l'attività agricola, fino ad un massimo di 9 posti letto per ogni struttura;
- d) attività di ristorazione tipiche della campagna locale come piccole locande, trattorie tipiche, fino ad un massimo di 30 posti a sedere per ogni struttura, *bed and breakfast*, con possibili attrezzature di servizio pertinenziale per le pratiche sportive ed il tempo libero (piscine e maneggi);
- d) attività professionali legate all'agricoltura e alle discipline naturalistiche e veterinarie;
- e) di servizio e di supporto per svago, tempo libero, ricreazione e didattica, informazione e formazione ambientale.

3. Tali interventi dovranno dimostrarsi compatibili con i caratteri spaziali e architettonici delle strutture edilizie esistenti. A tal fine dovrà essere prodotta una idonea ed esauriente documentazione progettuale che permetta di valutare l'inserimento delle nuove funzioni e attività

nel complesso edilizio esistente. E' comunque vietata, per i casi previsti dal precedente comma, la realizzazione di ulteriori volumi interrati e fuori terra, anche se destinati a locali tecnici.

Art. 81 - Disciplina delle aree di pertinenza degli edifici

1. Con aree di pertinenza il RU individua genericamente l'area circostante i fabbricati, senza alcun riferimento all'area di pertinenza così come definita all'art. 45 della LR 1/05 e sue modifiche e integrazioni. Sono pertanto inclusi nelle aree di pertinenza degli edifici i cortili, le aie, i giardini, i complessi vegetazionali ornamentali, le ragnaie, gli orti domestici, i parcheggi, gli impianti scoperti per la pratica sportiva, gli spazi di sosta e simili, sia che siano relativi alle attività agricole o meno.

2. Le utilizzazioni consentite degli spazi scoperti di pertinenza degli edifici, sono le seguenti: orticoltura; giardinaggio; giardini e spazi di pertinenza di unità edilizie; percorsi pedonali di distribuzione interna ai lotti e carrabili per le pertinenti aree di sosta. Per le attrezzature turistico-ricettive, per quelle ricreative e sportive e per gli agriturismi, è ammessa la realizzazione di piscine e dei relativi impianti, purché interrati, così come disciplinato al successivo art. 89.

3. Per le aree di pertinenza dei singoli fabbricati, in genere destinate a giardini, orti, aie, corti, piazzali lastricati e resedi, è previsto il mantenimento e il ripristino degli assetti originari anche attraverso opere di demolizione di manufatti incongrui. Va inoltre conservata la unitarietà degli spazi esterni con le loro sistemazioni differenziate, le recinzioni, le alberature di corredo.

4. Nella manutenzione delle aree di pertinenza esistenti e nelle nuove sistemazioni, le pavimentazioni sia degli spazi privati, sia degli spazi comuni, o di uso pubblico, dovranno essere tra loro coordinate. In presenza di spazi unitari quali aie o corti rurali è da escludere il loro frazionamento fisico attraverso recinzioni. In particolare si prescrive:

- nelle nuove sistemazioni tutte le pavimentazioni dovranno avere carattere di permeabilità, ad eccezione dei camminamenti perimetrali all'esterno degli edifici e comunque per una superficie non inferiore al 50%;

- non è consentita la formazione di piazzali di servizio che determini alterazioni significative del profilo e dell'andamento altimetrico del terreno, intendendo per questo movimenti di terra con modifiche di quota superiori a 1 ml;

- nei piazzali e negli spazi di pertinenza degli edifici la soluzione proposta dovrà garantire l'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque, dovrà altresì essere limitata l'impermeabilizzazione a quanto strettamente necessario e per le pavimentazioni si dovranno utilizzare materiali consoni al contesto paesaggistico e ambientale;

- le superfici di usura delle strade di accesso, vicoli, passaggi pedonali, marciapiedi, piazzali, spazi liberi saranno pavimentate con materiali tradizionali, con l'esclusione di mattonelle in cemento, manti bituminosi, mattonelle di asfalto e altri elementi estranei all'ambiente rurale. In tutto il sistema dell'ambiente rurale potranno essere realizzate con sottofondo in terra battuta e sovrastante ghiaietto o lastricatura tradizionale in pietra o ciottolato (con esclusione di lastre di pietra irregolari montate tipo *opus incertum* con materiali estranei alla tradizione locale come ad esempio il porfido), in modo da garantire la massima permeabilità del terreno; sono anche da evitare sistemazioni e forme di arredo di contesti contemporanei periurbani (prato all'inglese, elementi autobloccanti in cemento, ecc.);

- non è consentito intervenire sugli spazi aperti attraverso l'eliminazione di costruzioni e manufatti tradizionali, anche non più in uso e la loro trasformazione indistinta con caratteri architettonici e arredi propri dei contesti urbani, o comunque estranei all'ambiente rurale; le aie lastricate devono essere mantenute in essere, prevedendo, ove necessario, il ripristino delle parti mancanti, attraverso la posa di identico materiale;

- gli impianti di illuminazione degli spazi scoperti dovrà essere posta ad una altezza adeguata, max. 4 ml, opportunamente schermata e orientata verso il basso, ai fini del mantenimento della qualità degli insediamenti e del paesaggio anche notturno, del contenimento dell'inquinamento luminoso e del risparmio energetico;

- i cavi della rete elettrica e telefonica, e qualsiasi altro tipo di conduttura, dovranno essere interrati o in traccia nelle murature e dovranno essere razionalizzati i percorsi a vista; non devono comparire sulle facciate, né attraversare con linee aeree strade, cortili, giardini e, in genere, tutti gli spazi pubblici.

5. Nel resede è inoltre consentita l'individuazione di posti auto, da localizzarsi nelle immediate vicinanze degli edifici di cui sono pertinenza e comunque posizionati sul terreno in modo da limitare al minimo i movimenti di terra e garantire la permeabilità del suolo. Al fine di schermare le auto in sosta, possono essere previste strutture leggere in ferro, legno o materiale analogo,

semplicemente ancorate al suolo, senza tamponamenti lungo il perimetro e senza pavimentazioni, con copertura in canniccio o altro materiale analogo, con l'esclusione di lastre di qualsiasi tipo o genere, fatta eccezione per i pannelli solari alle condizioni dell'art. 51.

6. Nelle aree di pertinenza è ammessa la costruzione di cisterne interrato per la raccolta di acque meteoriche utili per l'innaffiamento e l'alloggiamento degli impianti tecnici elettromeccanici strettamente necessari al funzionamento dell'impianto di innaffiamento.

7. In tutto il sistema territoriale è sempre vietato il deposito all'aperto di materiali di demolizione, rifiuti, residui di lavorazione.

Art. 82 - Impianti a rete e puntuali

1. Ferme restando le limitazioni e le specificazioni di cui ai successivi commi, nel sistema territoriale dell'ambiente rurale sono ammissibili, nell'osservanza di ogni relativa specifica vigente disposizione, la manutenzione, l'adeguamento, la ristrutturazione, la realizzazione di impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico, per lo smaltimento dei reflui, per il trasporto dell'energia.

2. Non sono ammissibili l'adeguamento, la ristrutturazione, la realizzazione degli impianti puntuali, di cui al comma 1, per lo smaltimento dei reflui, per la trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento per le telecomunicazioni, per il trasporto dell'energia, delle materie prime e dei semilavorati, nelle zone circostanti le aste fluviali (sistema funzionale delle connessioni paesistiche). Nelle stesse zone degli impianti a rete di cui al comma 1, nei casi di nuova realizzazione, può prevedersi esclusivamente l'attraversamento trasversale. Sono comunque consentiti gli interventi di razionalizzazione e miglioramento, anche ai fini della riduzione degli impatti paesaggistici, delle reti per il trasporto dell'energia.

3. Gli impianti a rete di cui al comma 1, nei casi di ristrutturazione e di nuova realizzazione, devono essere, in tutto il territorio rurale, preferibilmente interrati. Si dovrà comunque:

- localizzarli nei corridoi già presenti, lungo le strade, le testate dei campi e comunque in modo da recare il minor pregiudizio possibile alla conservazione dell'ambiente rurale e alla immagine paesaggistica complessiva;

- evitare che vengano localizzati in posizione visivamente dominante ed è vietato disporli lungo i crinali.

4. Degli impianti puntuali per la trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento per le telecomunicazioni deve essere mitigato l'impatto visivo con la messa in opera, sino ai limiti massimi di compatibilità con l'efficienza degli impianti medesimi, di mascherature vegetali con specie tipiche, autoctone o naturalizzate.

5. In tutto il territorio rurale e aperto, eccettuati, in genere, i boschi, sono inoltre ammissibili la manutenzione, la ristrutturazione e la realizzazione di piccoli impianti tecnici quali cabine elettriche, cabine di decompressione per il gas, e simili. Le cabine elettriche devono essere del tipo a basso fusto e seminterrate. In ogni altro caso i piccoli impianti tecnici predetti devono essere preferibilmente seminterrati, e comunque, salve insopprimibili esigenze di carattere tecnologico, avere superficie coperta non superiore a 4 metri quadrati, e altezza non superiore a 2,20 metri. Qualora i suddetti impianti debbano o possano essere tinteggiati, lo devono essere con colori chiari e tipici del territorio interessato, quali il giallo, l'ocra, altre tonalità comunque tendenti alle terre di Siena. Essi devono in ogni caso essere opportunamente mascherati con specie vegetali tipiche, autoctone o naturalizzate.

Art. 83 - Percorsi vicinali ed interpoderali

1. Il patrimonio rappresentato da questo complesso sistema deve essere mantenuto nella sua integrità e consistenza, devono così essere tutelate e conservate:

- la libera percorribilità dei tracciati;
- i caratteri planoaltimetrici generali dei tracciati;
- le opere di raccolta e convogliamento delle acque;
- le opere d'arte ed i segnali di viaggio;
- le opere di sistemazione e contenimento del terreno;
- le alberature segnaletiche;
- la sistemazione ed i materiali del fondo stradale quando non asfaltato.

2. Le norme di tutela di cui al precedente comma si applicano quando gli elementi indicati hanno caratteri peculiari o valore di testimonianza storica. Gli interventi di manutenzione devono avvenire con l'impiego dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali.

3. I percorsi possono essere adeguati alle necessità viarie sulla base di specifici progetti che tengano conto del miglior inserimento ambientale, di maggiore sicurezza, di limitazione del rischio idraulico e di pericolosità per la instabilità dei versanti. Le variazioni di tracciato sono ammesse quando:

- la strada costituisce una interruzione dello spazio definito tra due o più edifici della stessa proprietà;

- sezioni, pendenze o raggi di curvatura costituiscono pericolo alla circolazione veicolare.

4. Le variazioni non devono costituire cesure alle forme consolidate del paesaggio agrario e pertanto devono aderire alle geometrie fondiari esistenti ed in particolare:

- recuperare percorsi o tracce di essi preesistenti

- allinearsi planoaltimetricamente alle tracce fondiari costituite da discontinuità colturali o sistemazioni del terreno e lungo le linee di minor pendenza;

- prevedere la sistemazione ed i materiali del fondo stradale coerenti con la preesistenza.

5. Non possono essere realizzate siepi o recinzioni a distanza inferiore di 3.00 m. dal filo stradale, quando il piano stradale è alla stessa quota del terreno contiguo.

6. Nella presentazione dei progetti per l'intervento edilizio o nella predisposizione di un PMAA dovranno essere descritti gli elementi ricadenti in questa categoria presenti sul territorio interessato dallo stesso, in modo da prevederne la valorizzazione e tutelarne la permanenza d'uso.

7. Le strade pubbliche o di uso pubblico, esistenti, diverse da quelle interpoderali o private, ancorché ricomprese nella zona agricola sono escluse dall'applicazione delle presenti norme. E' consentita la realizzazione di nuove strade interpoderali per motivi collegati alla conduzione agricola o di servizio alla residenza, purché esse siano: in terra battuta, inerbite o inghiaiate. E' ammessa la realizzazione di canalette per la raccolta delle acque meteoriche realizzate mediante semplice scavo del terreno, canalette in legno e/o in pietrame secondo le tecniche di ingegneria naturalistica.

Art. 84 - Percorsi e spazi di sosta pedonali

1. In tutto il Sistema territoriale dell'ambiente rurale sono ammissibili la manutenzione, l'adeguamento, la ristrutturazione, la realizzazione di percorsi e di spazi di sosta pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati (piste ciclabili, ippovie).

2. I nuovi percorsi pedonali dovranno garantire il passaggio e la sosta di persone e carrozzine.

3. Nelle realizzazioni dei nuovi percorsi non coincidenti con la rete stradale esistente, devono essere privilegiate pavimentazioni in terra stabilizzata, mentre le canalette laterali saranno preferibilmente in pietra, acciottolato, laterizio oppure inerbite. Gli spazi di sosta non devono essere pavimentati con materiali impermeabilizzanti e sono vietati i blocchetti di cemento autobloccanti.

Art. 85 - Recinzioni

1. Nel Sistema territoriale dell'ambiente rurale sono consentite le recinzioni, ad esclusione delle aree incluse anche nel Sistema funzionale delle connessioni paesistiche, di cui all'art. 92, solo qualora se ne dimostri l'indispensabilità per motivi comunque riconducibili all'attività agricola. In tutti i casi si dovranno evitare opere di forte impatto, anche vegetali, che costituiscano schermature totali degli edifici e degli insediamenti e deve essere comunque garantito l'uso pubblico della viabilità minore per escursionismo e altre forme di fruizione del territorio.

2. Sono per questo ammissibili la manutenzione, il ripristino, la realizzazione di recinzioni, esclusivamente nei modi e nei casi seguenti:

- a) le recinzioni in pietrame esistenti devono essere mantenute e, ove necessario, consolidate con criteri di restauro, cioè senza alterarne le dimensioni e l'aspetto.

- b) per la chiusura di aree esterne, tipo appezzamenti relativi a coltivazioni agricole e ad allevamenti, per la difesa delle produzioni, dove siano accertati possibili danni dall'Ufficio Agricoltura della Provincia, sono esclusivamente ammesse recinzioni a pali di legno e rete zincata, o a palizzata di legno. Sono altresì consentiti tratti di recinzioni, con le stesse caratteristiche sopra

descritte, dei fondi lungo strada. L'altezza delle recinzioni di questo tipo non potrà superare ml. 1,80 e non sono ammessi eventuali cordonati in c.l.s.. I recinti per cavalli possono essere realizzati soltanto con reticolati radi di pali di legno.

c) per la recinzione dei resedi e delle aree esterne di pertinenza degli edifici esistenti o per quelli edificabili mediante P.A.P.M.A.A., sono ammesse:

- siepi costituite da specie arbustive preferibilmente miste, della macchia locale, a potatura non obbligata e comunque di forme non geometriche. Sono consentite anche eventuali reti o barriere di protezione, che dovranno comunque essere schermate da tali siepi;

- recinzioni in muratura, solo se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti; tali muri devono essere realizzati a secco, nei casi di preesistenze caratterizzate da tale tecnica costruttiva, o altrimenti con leganti non visibili dall'esterno, e avere altezza pari a quella dei muri preesistenti, oppure, nei casi di nuova realizzazione e per la realizzazione di cancelli per passi carrabili o pedonali non superiore a metri 2,20; eventuali muri di contenimento di c.l.s. dovranno essere rivestiti in pietra con spessore non inferiore a 10 cm; le aperture possono essere munite di portoni in legno, oppure da cancelli a sbarre in ferro verniciate.

3. Per il loro migliore inserimento paesaggistico, le recinzioni di qualsiasi tipo devono rispettare la topografia esistente e porsi quanto più possibile lungo segni di discontinuità presenti, sia colturali e vegetazionali, che morfologici (limiti di colture, strade, sistemazioni del terreno, fossi, balze, ciglionamenti).

4. Gli eventuali cancelli di accesso ai fondi dovrà essere realizzato con struttura portante a pilastri in muratura intonacata o palo in ferro e in forme semplici (in ferro o legno verniciato), di altezza non superiore a 2.20 ml. L'eventuale arretramento del cancello rispetto al filo stradale dovrà essere realizzato escludendo ali in muratura di forme curvilinee.

5. Le richieste di autorizzazione a realizzare opere di recinzione dovrà essere accompagnata da una documentazione grafica e fotografica adeguata, tale da offrire una sufficiente informazione, oltre che della tipologia di recinzione, di tutte le barriere, cancelli, pavimentazioni etc., in modo tale da potere valutare la loro compatibilità con l'intorno e la coerenza complessiva del progetto.

Art. 86 - Serre

1. In tutto il sistema territoriale dell'ambiente rurale non sono ammesse serre con copertura stabile. Le serre con copertura solo stagionale possono essere realizzate se non necessitano di strutture e impianti stabilmente fissi al suolo, abbiano altezza inferiore a m. 2,10 e non determinino movimenti di terra o trasformazioni ambientali e paesaggistiche dei luoghi e sono comunque soggette a atto autorizzativo.

Art. 87 - Annessi agricoli per autoconsumo

1. Nel sistema territoriale dell'ambiente rurale l'installazione di annessi agricoli di cui all'art. 41, comma 7 della LR 1/05, che esercitano una oggettiva azione di tutela e manutenzione del territorio, nell'ambito delle colture tradizionali, può essere autorizzata purché sia dimostrata l'inesistenza di qualsiasi manufatto edilizio, anche precario o condonato, o purché la loro realizzazione sia subordinata alla demolizione dei manufatti precari eventualmente presenti nei fondi e alla rimozione di materiali non necessari alla sistemazione e al mantenimento della coltivazione;

2. Gli annessi dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- per le aziende con superficie fondiaria inferiore ai 6.000 mq, è ammessa la realizzazione di annessi fino a 12 mq e di altezza massima in gronda di m 2,20;

- per proprietà gestite a puro titolo di autoconsumo da titolari non imprenditori agricoli è ammessa la realizzazione di annessi fino a 6 mq e di altezza massima in gronda di m 2,20.

- devono essere semplicemente appoggiati al suolo e ad esso ancorati;

- il piano di calpestio dovrà essere in terra battuta o sopraelevato mediante assito di legno, non sono consentiti ulteriori volumi interrati, servizi igienici e volumi tecnici;

- nella localizzazione dei manufatti si dovranno ricercare i rapporti con i percorsi consolidati e con le preesistenze esistenti, favorendone l'aggregazione agli edifici già presenti e disponendoli sul terreno secondo rapporti di ottimizzazione rispetto alla morfologia dello stesso non escludendo la possibilità di soluzioni interrate o seminterrate. In particolare:

- la localizzazione dell'annesso deve favorire l'accorpamento della nuova volumetria con manufatti e volumetrie preesistenti, anche se su proprietà contermini;
- è prescritto l'impiego di strutture smontabili, in legno;
- è consentita la copertura inclinata, a capanna, realizzata con rame, o stuoie e cannicci o altri materiali leggeri. E' consentita la copertura con solaio piano ove questo sia ricoperto di terreno vegetale o - nel caso di volumetria seminterrata - quando il solaio costituisca piano praticabile;
- non è consentito l'allacciamento all'acquedotto comunale; l'approvvigionamento idrico deve essere eventualmente previsto con opere di presa, pozzi, serbatoi, autonomi. Lo scarico e l'allontanamento delle acque è prescritto con canalizzazioni a perdere senza pozzetti;
- gli accessi devono utilizzare sentieri o viabilità preesistenti evitando l'apertura di nuovi percorsi;
- è consentita la recinzione delle aree contermini all'annesso solo nel caso di piccoli allevamenti di animali da cortile per utilizzazione familiare.

3. Gli annessi per ricovero degli animali per finalità amatoriali sono assimilati a quelli di cui ai precedenti commi a cui si devono considerare alternativi: la richiesta dell'uno, implica la rinuncia dell'altro fino al decadere della validità dei relativi atti d'obbligo. Nel sistema territoriale dell'ambiente rurale sono ammessi i seguenti tipi di manufatti:

a) gli annessi per il ricovero cavalli, che possono essere composti da massimo due box, atti ad ospitare ognuno un capo equino. Essi dovranno essere posizionati sul lotto in modo da inserirsi armoniosamente nel paesaggio e dovranno mantenere una distanza di almeno 20 metri dai confini di proprietà e una distanza di almeno 40 metri dalle abitazioni e spazi collettivi di terzi, mentre non possono essere comunque posizionati a meno di 15 metri dall'abitazione del richiedente. Per poter realizzare gli annessi occorrono almeno 5.000 mq di superficie agricola totale (coltivata o boscata) a disposizione, indipendentemente dal numero dei capi equini. Tale area potrà essere interamente o parzialmente recintata esclusivamente mediante una staccionata in legno di altezza massima 1.80 m, nel rispetto delle eventuali limitazioni derivanti dal codice della strada e dal codice civile. Nel caso di due capi, i due box devono obbligatoriamente essere assemblati ed aggregati, al fine di creare un unico annesso compatto. Le strutture per il ricovero dei cavalli dovranno essere realizzate in coerenza con i seguenti requisiti formali e dimensionali:

- ogni box dovrà essere costituito di una parte destinata propriamente al ricovero dell'animale e di una destinata alle attività di pulizia e sellatura del cavallo. La prima dovrà essere chiusa su quattro lati di cui quello frontale apribile, la seconda dovrà configurarsi come semplice tettoia appoggiata su due montanti e posta in continuità con la copertura del vano chiuso;
- l'intero box dovrà essere realizzato in legno ed il suo ingombro planimetrico complessivo non potrà superare i 15 mq. dei quali almeno 9 dovranno essere riservati al vano per il ricovero dell'animale.
- la pavimentazione della parte chiusa di 9 mq dovrà essere realizzata in cemento prevedendo anche la canalizzazione per la raccolta dei liquami da far confluire in un pozzetto, mentre la parte della tettoia di 6 mq dovrà essere lasciata in terra battuta.

b) l'installazione di manufatti precari per piccoli allevamenti ovicaprini, con il parametro di 1,2 mq per capo e fino ad un massimo di 40 mq, alle condizioni del precedente comma 2. Essi dovranno essere posizionati sul lotto in modo da inserirsi armoniosamente nel paesaggio e dovranno mantenere una distanza di almeno 10 metri dai confini di proprietà e una distanza di almeno 80 metri dalle abitazioni, spazi collettivi di terzi e viabilità pubblica, mentre non possono essere comunque posizionati a meno di 20 metri dall'abitazione del richiedente. Per poter realizzare gli annessi occorrono almeno 5.000 mq di superficie agricola totale (coltivata o boscata) a disposizione, indipendentemente dal numero dei capi.

4. La richiesta per i manufatti di cui ai precedenti commi dovrà contenere:

- le motivate esigenze produttive, le caratteristiche e le dimensioni del manufatto;
- l'indicazione planimetrica su cartografia catastale e aerofotogrammetrica dell'area dove si prevede l'installazione, integrata da documentazione fotografica e sezioni ambientali;
- l'impegno a realizzare il manufatto in legno;
- l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione, tramite polizza fidejussoria pari al costo di demolizione;
- la verifica della conformità dell'intervento alla L.R. 1/2005, al presente regolamento urbanistico, nonché alle altre disposizioni contenute nella disciplina comunale del territorio rurale.

5. Tali interventi comportano un inderogabile vincolo di destinazione d'uso rurale. L'annesso è in precario o comunque temporaneo, con l'obbligo di demolizione e ripristino dello stato ex-ante in caso di dismissione. E' vietato altresì alienare separatamente gli edifici e le superfici fondiarie di pertinenza. La costruzione di tale piccolo annesso è subordinata al rilascio del permesso di costruire previo atto d'obbligo.

6. Sono consentiti inoltre interventi di ristrutturazione e sostituzione dei piccoli annessi legittimi già esistenti così da poterli destinare a deposito attrezzi e dei materiali agricoli, possibilmente accorpandoli in un'unica struttura all'interno del fondo. In tal caso dovranno essere rispettate le prescrizioni tecniche di cui al Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 88 - Interventi sugli edifici esistenti

1. Per gli edifici di origine rurale esistenti dovranno essere mantenuti e/o ripristinati i caratteri rurali, non ammettendo elementi costruttivi, di arredo o decoro riconducibili a contesti urbani, o comunque estranei, anche nelle strutture e negli spazi di pertinenza, così come indicato al precedente art. 81.

2. Per gli edifici non rurali rilevare le forme di degrado tipologico esistenti, gli eventuali manufatti incongrui, le forme di alterazione e di degrado fisico e di inquinamento ambientale da risanare; nel recupero si dovrà comunque prevedere l'utilizzo di materiali e di tecniche costruttive tradizionali. Inoltre devono essere segnalati ed evidenziati gli elementi architettonici qualificanti, degli edifici e degli spazi aperti e il loro uso, le pavimentazioni, i materiali, i manufatti e le tecnologie più tipiche.

Di norma non sono ammessi, in quanto considerati incongrui, i seguenti materiali ed elementi:

- architravi o archi in cemento nelle aperture;
- intonaci in malta di cemento;
- canne fumarie in cemento o materiale analogo;
- gradini in cemento rivestiti in marmo nelle scale esterne;
- infissi in alluminio anodizzato, in pvc o in altro materiale plastico o similare;
- persiane in alluminio anodizzato verniciato o persiane e sportelli in legno naturale;
- avvolgibili e rotolanti.

Nel caso di interventi di sostituzione o modifiche di detti elementi o nei casi di interventi che riguardano l'intero edificio si dovranno osservare queste e le prescrizioni specificate ai successivi commi.

3. Per gli interventi sulle facciate degli edifici esistenti, in tutto il sistema territoriale si prescrive:

- i serramenti esterni dovranno essere in legno verniciato a corpo o se al naturale, nelle essenze di castagno o cipresso, o pino. E' fatto obbligo che tutti gli infissi esterni della medesima unità d'intervento abbiano la stessa tinta e tonalità. In presenza di aperture molto grandi sono ammessi eccezionalmente infissi in acciaio; sono sempre comunque vietate le suddivisioni delle luci del tipo inglese e l'uso di vetri fumé o a specchio.

- gli infissi devono essere impostati, di norma, solo sul filo interno della mazzetta, mentre l'opportunità dell'impiego di serramenti sul filo esterno della mazzetta, se non già esistenti, dovrà essere attentamente valutata nell'ambito della intera unità di intervento e comunque vietata negli edifici di particolare interesse storico, salvo i casi documentabili che ne prevedevano l'uso all'origine. Sono comunque vietati gli infissi in alluminio di qualsiasi tipo e colore, le serrande avvolgibili e le saracinesche metalliche, controporte sul filo esterno del muro;

- non è ammessa la formazione di pensiline, tettoie o di qualsiasi altro tipo di copertura esterna protezione delle porte di ingresso, a meno che non si tratti del ripristino di protezioni originarie ancora documentabili;

- nel caso di restauro di facciate è obbligatorio riordinare i cavi della rete elettrica e telefonica presenti o previsti. Gli sportelli dei contatori devono essere del colore della facciata.

- le condutture dell'acqua e del gas, di norma, non possono essere posizionate sulla facciata principale e comunque opportunamente occultate.

4. In tutti gli edifici classificati di valore storico-culturale o ambientale, con relative pertinenze ed accessori, saranno da evitare sostanziali modifiche dei corpi di fabbrica e delle coperture e per la sostituzione e il ripristino delle parti si dovrà fare ricorso alle tecniche costruttive e materiali originali.

Art. 89 - Strutture pertinenziali per le pratiche sportive e per il tempo libero

1. Sono definibili come tali quelle strutture, limitate a piscine e maneggi, di pertinenza ad una attività turistico-ricettiva e/o agrituristica. La loro progettazione dovrà garantire l'inserimento di tali strutture nel territorio con le minori alterazioni possibili dal punto di vista ambientale e paesaggistico. Questa valutazione dovrà essere resa possibile attraverso la presentazione di una documentazione grafica e fotografica adeguata tesa ad illustrare l'inserimento dei manufatti nel contesto paesaggistico territoriale; dovranno essere puntualmente descritte le trasformazioni previste e le azioni per favorire l'attenuazione della loro presenza nel paesaggio, oltre ad una puntuale e dettagliata descrizione di tutti i materiali costruttivi e degli assetti vegetazionali che si intendono realizzare.

2. E' vietata la edificazione di nuovi edifici a servizio di tali strutture salvo volumi tecnici necessari per il loro corretto funzionamento, che dovranno comunque essere completamente interrati.

3. La costruzione delle piscine dovrà obbedire ai seguenti criteri:

- la superficie della vasca non dovrà superare mq. 90; la profondità media non dovrà superare i 1,8 ml. La forma dell'invaso dovrà essere quadrata o rettangolare ad eccezione dei casi in cui potrà adeguarsi alle caratteristiche del sito allo scopo di minimizzare i movimenti di terra;

- la vasca dovrà essere collocata nella pertinenza dell'edificio esistente; ove questo non sia possibile, per dimensioni e caratteristiche della stessa, o per la particolare conformazione del terreno, è consentita una diversa collocazione purché contigua ad altri eventuali manufatti edilizi, in modo da realizzare un insieme edificato organico e integrato, tenendo conto delle condizioni planoaltimetriche del luogo, delle complessive sistemazioni delle aree circostanti e degli allineamenti arborei.

- le pavimentazioni esterne dovranno avere una larghezza massima di ml. 1, realizzate in pietra locale o cotto, o legno; è possibile un aumento dell'area pavimentata fino alla profondità massima complessiva di ml. 3 in corrispondenza di uno dei lati minori.

- il rivestimento del fondo e delle pareti della piscina dovrà essere di colore omogeneo neutro, sabbia, oppure compreso nelle tonalità del verde bottiglia, escludendo l'uso di resine o vernici lucide e riflettenti; gli specchi d'acqua dovranno avvicinarsi alla configurazione delle tradizionali strutture agricole o da giardino (fontoni, peschiere etc.) per forma e tipologia dei materiali.

- sono vietati elementi in cls nelle parti esterne o comunque visibili;

- l'approvvigionamento idrico non dovrà, in alcun modo, dipendere dalla rete acquedottistica comunale né da falde idropotabili. Inoltre l'uso dell'acqua di eventuali pozzi privati dovrà essere limitato esclusivamente al riabboccamento del livello dovuto alla perdita di esercizio.

Art. 90 - Riutilizzo volumi incongrui o realizzati in materiali precari

1. In tutto il Sistema territoriale dell'ambiente rurale, i box e le capanne di lamiera o altro materiale precario esteticamente inidoneo, ad uso pertinenziale e purché urbanisticamente conformi e/o condonati, possono essere sostituiti, anche accorrandoli se più di uno, con strutture in legno e/o metallo, della stessa superficie, volume e nel rispetto dei caratteri paesaggistici e del decoro dei luoghi. I manufatti oggetto di demolizione e ricostruzione non possono mutare la destinazione d'uso.

2. Tali manufatti potranno essere ricollocati nel lotto di pertinenza ed accorpati in un solo sito, o ad altri manufatti esistenti nel fondo, secondo un progetto organico nel rispetto dei valori paesaggistico ambientali presenti o al fine di una migliore collocazione nel tessuto edificato, nel rispetto delle distanze minime dai confini, strade e costruzioni.

3. Per questi interventi si applicano gli stessi criteri previsti all'art. 79, comma 4, lettera d, della LR 1/2005.

Titolo XII – Disciplina dei sistemi e sub sistemi funzionali

Art. 91 - I sistemi funzionali

1. Sulla base del Piano strutturale all'interno del territorio comunale si riconoscono tre sistemi funzionali che, sovrapponendosi ai sistemi territoriali, costituiscono il riferimento per le politiche di riqualificazione e valorizzazione ambientale.

2. Nel territorio comunale sono individuati i seguenti sistemi funzionali:

- *Sistema funzionale delle connessioni paesistiche*, che include aree che assumono una funzione strategica per il riequilibrio ambientale e la tutela dei valori paesaggistici, anche in relazione alla riqualificazione degli ambiti urbani attraversati, destinandole alla realizzazione di aste ambientali di connessione ecologica o paesistica e ad un riordino compositivo e funzionale, attraverso un progetto complessivo di riqualificazione ambientale e di incentivazione delle attività turistico-ricreative e sportive.

- *Sistema funzionale della Villa e delle Cascine di Tavola*, che comprende le grandi emergenze di valore artistico monumentale della Villa Ambra, con il giardino, gli edifici e le aree storiche di sua pertinenza (Limonaia, Palazzo Comunale, Scuderie e il Barco di Bonistallo). Il sistema è parte di un ambito di riferimento per un'area protetta di interesse locale (ANPIL), ai sensi delle vigenti norme regionali, che comprende la tenuta delle Cascine di Tavola, nel Comune di Prato.

- *Sistema funzionale della viabilità*, che include i tracciati per la mobilità meccanizzata, ciclabile e pedonale, o comunque alternativa, in riferimento al nuovo assetto insediativo.

3. Per ciascun sistema funzionale vengono dettate disposizioni specifiche relative alle attività di trasformazione e alle destinazioni d'uso, che integrano quelle riferite ai sistemi e sub sistemi territoriali, finalizzate al raggiungimento di specifici obiettivi di sostenibilità ambientale e di tutela e valorizzazione degli insediamenti.

Art. 92 – CP Caratteri e articolazione del Sistema funzionale delle connessioni paesistiche

1. Il sistema comprende le aree urbane ed extraurbane adiacenti ai corsi d'acqua, per le quali deve essere garantita la continuità fruttiva e paesaggistica, oltre che il mantenimento delle prestazioni ambientali e la riproduzione dei processi ecologico-naturali. All'interno del sistema funzionale, individuato nelle Tav. P03 con la sigla CP, ricadono aree edificate, prevalentemente produttive, zone di verde pubblico, di verde privato, tratti di viabilità ordinaria, percorsi pedonali e aree di possibile esondazione.

2. Il sistema garantisce la continuità ambientale e paesaggistica tra i centri abitati e il territorio aperto attraverso la conservazione degli elementi di naturalità presenti o ricostituibili lungo il corso terminale dei torrenti. Le aree incluse sono funzionali alla salvaguardia dell'equilibrio idrogeologico del territorio ed in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi formulati dal Piano Strutturale, si potrà procedere alla ristrutturazione urbanistica dei tessuti produttivi esistenti e alla riqualificazione ambientale e paesaggistica degli spazi aperti. Gli interventi di riqualificazione e di tutela dovranno:

- riorganizzare i tessuti edificati, anche allo scopo di garantire la permanenza o la ricostituzione di condizioni di naturalità in prossimità del corso d'acqua e per consentire l'adeguamento delle opere di regimazione idraulica in coerenza con le esigenze di qualificazione morfologica, funzionale e formale del centro abitato;

- assicurare il mantenimento di aree inondabili prive di edificazioni;

- accrescere la varietà e la qualità del paesaggio urbano sottolineando, al suo interno, la presenza dei corsi d'acqua;

- garantire la fruizione sociale attraverso percorsi pedonali e aree pubbliche attrezzate.

3. All'interno di dette aree, sono ammesse le seguenti attività, così come specificato nella Tav. P03:

- residenziali

- attrezzature di interesse generale

- turistiche e terziarie

- produttive (industriali e artigianali)

- verde urbano attrezzato

- impianti sportivi

- orticoltura
- agricoltura
- parcheggio a servizio delle attività ammesse.

4. In tutto il sistema funzionale:

- è vietato il tombamento dei tratti dei torrenti e dei fossi che sono a cielo aperto alla data di adozione del presente R.U. e per i tratti tombati dei torrenti è prescritto il ripristino della sistemazione a cielo aperto, con la ricostituzione delle caratteristiche di naturalità;
- è vietata la realizzazione di opere di urbanizzazione e reti tecnologiche, l'esecuzione di opere di bonifica, rinterro, di colmate, di scavo di nuovi canali, che non siano inserite in progetti unitari e di riqualificazione ambientale di iniziativa privata o pubblica, fatti salvi ordinari interventi manutentivi o migliorativi;
- tutti gli interventi devono garantire il miglioramento delle capacità autodepurative dei corsi d'acqua superficiali, con interventi di manutenzione per conservare o ripristinare le caratteristiche di naturalità dell'alveo fluviale, degli ecosistemi e delle fasce verdi ripariali;
- è consentita la pulizia degli alvei, degli argini, delle briglie, la manutenzione dei muretti di sostegno e delle sponde, la manutenzione della vegetazione ripariale e si dovrà operare per il controllo degli emungimenti;
- è consentita la sistemazione e realizzazione di percorsi pedonali, turistici e naturalistici, subordinatamente all'assenso preventivo delle autorità competenti in materia di rischio idraulico;
- gli attraversamenti stradali dovranno minimizzare l'impatto visuale, anche attraverso impianti arborei d'alto fusto in prossimità delle scarpate e delle eventuali opere strutturali di sostegno e dovranno garantire il deflusso delle acque anche nei periodi di piena;
- nelle zone di verde pubblico e privato dovranno essere conservate e riqualificate le fasce di vegetazione ripariale eventualmente presenti. La sistemazione di tali aree dovrà evitare l'alterazione del profilo morfologico dei versanti, a meno che ciò sia necessario per migliorare le condizioni di stabilità dei terreni e di gestione delle acque;
- nelle zone di verde privato è consentita la realizzazione di giardini e la coltivazione di orti;
- nelle zone di verde pubblico ed in quelle di verde privato ricadenti all'interno di piani attuativi, i nuovi impianti vegetali dovranno prevedere l'utilizzo di specie igrofile in prossimità dei corsi d'acqua e dovranno ricostruire e valorizzare le condizioni di naturalità. Le sistemazioni a verde dovranno avere carattere estensivo. Lungo il bordo esterno dei corridoi è consentita la realizzazione di parcheggi e percorsi ciclopeditoni, purché con fondo permeabile.
- le aree da mantenersi agricole dovranno essere tutelate e riqualificate nell'ambito della più generale valorizzazione delle risorse del territorio. Nell'ambito del sistema non sono in ogni caso consentiti gli interventi relativi ad annessi agricoli eccedenti le capacità produttive del fondo di cui all'art.3 comma 11^a della LR 64/1995 e s.m. e i..

5. I tratti dei corsi d'acqua compresi nel perimetro del sistema dell'ambiente urbano, dovranno essere riqualificati in modo da consentirne un uso come parco verde di connettività urbana, inserito all'interno di un sistema integrato e continuo di verde urbano ed extra-urbano, che innalzi la qualità degli insediamenti, compensi parte delle emissioni di CO₂ derivanti dalle attività umane e salvaguardi il cono visivo di carattere paesaggistico esistente tra il sistema vallivo e la parte urbanizzata del territorio comunale. I parchi, i giardini e gli impianti sportivi scoperti previsti all'interno del sistema, dovranno avere elevate percentuali di superfici permeabili e utilizzare diversi elementi di vegetazione, quali formazioni boschive, filari, fasce o barriere vegetali, siepi e prati, capaci di incrementare la biomassa e di mitigare le criticità presenti o prevedibili.

6. Il presente Regolamento Urbanistico individua e perimetra alcune aree del sistema all'interno delle quali sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Per dette aree saranno previsti interventi di ristrutturazione urbanistica da effettuarsi attraverso progetti unitari (progetti guida) tesi alla modifica del tessuto urbano per un minor consumo di suolo e la liberazione degli ambiti fluviali le cui discipline sono rinviate ad un successivo regolamento urbanistico.

Art. 93 – VB Caratteri e articolazione del Sistema funzionale della Villa e delle Cascine di Tavola

1. Il *Sistema funzionale* include le emergenze monumentali medicee della Villa Ambra e del Barco di Bonistallo, soggette al D.Lgs. 42/2004. Con le aree adiacenti al corso dell'Ombrone e legate al

fiume da strette relazioni idrauliche, ambientali e paesaggistiche, che per la loro particolare posizione, costituiscono un "intorno" alle aree di particolare pregio ambientale della Villa e del Barco, il sistema, individuato nelle Tav. P03 con le lettere VB, coincide con l'ambito comunale di reperimento di un'area protetta di interesse locale (ANPIL), ai sensi delle vigenti norme regionali, che interessa anche le aree limitrofe di Cascine di Tavola, insistenti nel Comune di Prato, identificata come area con speciali peculiarità di carattere botanico, vegetazionale, oltre che storico-artistico.

2. Si dovrà perseguire l'obiettivo di accrescere e di mantenere inalterati nel tempo i valori rappresentati da questi luoghi, di valore storico, artistico, ambientale e naturalistico, destinati alla istituzione di aree naturali protette di interesse locale ai sensi di legge, da salvaguardare e proteggere da utilizzazioni e/o trasformazioni nocive o improprie, aumentando anche la loro fruibilità. Sono perciò aree sottoposte a tutela e ogni intervento sarà subordinato alla redazione di un piano per il parco, coordinato con gli Enti di livello superiore competenti in materia, che deve garantire il raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- la conservazione degli habitat di maggior interesse naturalistico ed ambientale;
- la valorizzazione dei percorsi panoramici
- l'incremento della qualità complessiva, assicurando la disponibilità di spazi naturali, seminaturali e culturali, fruibili con finalità integrate (didattica, educazione ambientale e tempo libero);
- il superamento delle situazioni di degrado localizzato presente, finalizzato a determinare condizioni di compatibilità ambientale e paesistica tra le attività private insediate e il contesto territoriale di riferimento

3. All'interno del sistema sono ammesse le seguenti attività:

- istituzioni e attività culturali;
- attività educative e per il tempo libero in relazione con le risorse ambientali, storiche, insediative, culturali ed agricole esistenti;
- agricoltura, con particolare riguardo alle forme di coltivazione tradizionali;
- agricoltura amatoriale, con modalità paesisticamente compatibili;
- selvicoltura;
- residenza agricola in edifici esistenti;
- residenza in edifici esistenti già residenziali;

4. Fino all'approvazione del progetto di parco, in tali aree:

- sono vietate le nuove costruzioni, ad esclusione di quelle finalizzate al raggiungimento dei fini di cui al precedente comma, che dovranno comunque essere esclusivamente di tipo provvisorio. Tali manufatti dovranno essere realizzati con strutture smontabili ed utilizzando materiali idonei e coerenti in base agli usi tradizionali ed al rispetto del paesaggio;
- negli edifici esistenti sono ammessi i tipi di intervento così come riportati nelle Tav. P03 e ove non previsto è consentito solo la manutenzione straordinaria, mentre è vietato ogni ampliamento degli edifici esistenti e sono ammessi solo mediante la presentazione di un piano attuativo di recupero gli interventi di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica delle aree e dei fabbricati ivi presenti;
- sono vietate le recinzioni stabili di ogni forma e materiale, nonché la chiusura delle strade, dei sentieri e dei passaggi di ogni tipo, mentre devono essere conservate i muri di cinta e gli accessi aventi rilevanza storico-testimoniale;
- è vietato localizzare depositi di materiali e di rottami di qualsiasi natura e depositi di merci all'aperto, o attività di scarico di materiali di riporto e di risulta da scavi;
- non è ammessa l'installazione delle attrezzature e degli impianti relativi alle telecomunicazioni e di elettrodotti in linea aerea;
- non è ammessa l'introduzione di iscrizioni e cartellonistica pubblicitaria, mentre è consentita l'installazione di segnaletica per la valorizzazione dell'area di reperimento e anche degli itinerari turistici;
- è consentita la realizzazione di percorsi e strutture per la fruizione e di interventi necessari per le attività di ricerca e studio e quelli collegati ad attività scientifiche e culturali, secondo un progetto unitario di utilizzo e gestione dell'area;
- la realizzazione di opere provvisorie di servizio e per la gestione delle risorse naturalistiche e agricole-ambientali, servizi igienici e strutture per l'informazione turistica collegate alla salvaguardia, manutenzione e mantenimento dell'ecosistema ambientale esistente.

- sono fatte salve le opere di intervento e di sistemazione per la riduzione o mitigazione della pericolosità: sono ammessi gli interventi per la riduzione del rischio idrogeologico, oltre alle funzioni di vigilanza, spegnimento incendi e protezione civile e comunque gli interventi riconducibili a finalità di risanamento o riqualificazione ambientale dei luoghi.

5. Si ammette comunque la sola realizzazione di strutture e manufatti di legno localizzati in modo da mitigare l'impatto visivo e garantire il rispetto degli ecosistemi esistenti.

La cartellonistica illustrativa, la segnaletica turistica, le insegne per l'indicazione delle strutture esistenti o previste e quanto ad esse assimilabili, potranno essere realizzate con struttura di legno, con eventuali pannelli inseriti nella struttura di legno, oppure con caratteri direttamente incisi sui pannelli di legno. Non sono ammesse strutture in pvc con retroilluminazione a neon e similari. L'illuminazione dei cartelli e di quanto sopra definito, potrà essere realizzata con luce riflessa proveniente da lampade mascherate e/o inserite nella stessa struttura di legno o in posizione tale da non creare disturbo visivo ed inquinamento luminoso. Per le eventuali strutture precarie a servizio dell'area si rimanda a quanto disciplinato per il sistema territoriale dell'ambiente rurale.

Art. 94 - Caratteri e articolazione del Sistema funzionale della viabilità

1. Nel Sistema sono ricomprese i tracciati già esistenti e quelli già previsti da parte di altri enti o nel presente Regolamento Urbanistico. In conformità con quanto previsto nel Piano Strutturale il sistema è suddiviso in due sub sistemi:

- sub sistema stradale, destinato alla viabilità meccanizzata;

- sub sistema pedonale e ciclabile, destinato alla viabilità non meccanizzata.

2. Ai sensi del regolamento d'attuazione dell'articolo 37 comma 3 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1, costituiscono componenti del sistema della mobilità e dell'accessibilità:

a. le infrastrutture per la mobilità ed il trasporto pubblico;

b. le infrastrutture per l'organizzazione della sosta;

c. le infrastrutture a servizio dei pedoni;

d. le infrastrutture per la mobilità ciclistica.

3. Il R.U. assume gli obiettivi e recepisce la gerarchia principale delle reti stradali indicata dal PTC della Provincia di Prato e del piano strutturale, specificando la funzione e le caratteristiche della rete locale, attribuendo particolare rilievo allo sviluppo delle reti alternative, pedonali e ciclabili.

Art. 95 - Sub-sistema stradale

1. Il R.U. classifica la rete stradale sulla base della funzione attribuita e quindi articola il sub sistema in:

M1 - strada di attraversamento, identificata come strada con itinerario continuo, di attraversamento e strada interquartiere, classificabile come strada extraurbana secondaria minore - strada urbana di scorrimento minore o interquartiere, identificata nell'itinerario: via Statale - via Regina Margherita - via Matteotti - via Granaio - Via Aldo Moro - via Risorgimento - via Lombarda.

Funzioni assolute

Le funzioni delle strade di attraversamento (strade interquartiere classe E1) sono quelle di soddisfare, oltre agli spostamenti più a lunga distanza interni al centro abitato, anche le relazioni con origine e destinazione esterne al centro abitato e i movimenti di scambio fra il territorio extraurbano e quello urbano, in particolare lungo la direttrice est-ovest. Sono strade ad unica carreggiata, con almeno due corsie e dotate di marciapiedi, nelle quali sono ammesse tutte le categorie di traffico.

Indirizzi per gli interventi

Gli interventi, sia per i nuovi tratti che per l'adeguamento di quelli esistenti, dovranno tendere a realizzare una sezione stradale costante costituita da una carreggiata con una corsia per senso di marcia e banchine laterali e dovranno altresì, nei tratti urbani, tenere conto della mobilità alternativa, pedonale e ciclabile. Si dovranno per questo coordinare gli accessi alle proprietà laterali e organizzare gli attraversamenti.

Caratteristiche tecniche

- Sezione geometrica: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia, banchine pavimentate e marciapiedi sia nei tratti urbani che in quelli extraurbani.

- Intersezioni: a raso, con incroci semaforizzati o rotonde.
- Accessi alle proprietà laterali consentiti se coordinati.
- Soluzioni consentite per le aree di servizio e sosta veicoli: aree e fasce laterali esterne alla carreggiata, con immissioni e uscite preferibilmente concentrate.
- Fasce di rispetto dal confine stradale
- nuove costruzioni: in ambito urbano non sono stabilite distanze minime dal confine stradale; nei tratti extraurbani le distanze non dovranno essere inferiori di 30 m.
- muri di cinta: non sono stabilite distanze minime dal confine stradale.

M2 - strade di collegamento, identificate come strade con itinerario continuo, di collegamento e strade interquartiere, classificabili come strade extraurbane secondarie minori - strade urbane di scorrimento minore o interquartiere, identificate negli itinerari: via Mastrigalla, via Petraia, via di Carmignano.

Funzioni assolute

Le funzioni delle strade di collegamento (strade interquartiere classe E1) sono quelle di soddisfare oltre agli spostamenti più a lunga distanza interni al centro abitato, anche le relazioni con origine e destinazione esterne al centro abitato e i movimenti di scambio fra il territorio extraurbano e quello urbano, in particolare di collegamento per i centri del Montalbano. Sono strade ad unica carreggiata, con almeno due corsie con o senza marciapiedi, nelle quali sono ammesse tutte le categorie di traffico. I tracciati potranno essere affiancati da piste ciclabili.

Indirizzi per gli interventi

Gli interventi, sia per i nuovi tratti che per l'adeguamento di quelli esistenti, dovranno tendere a realizzare una sezione stradale costante costituita da una carreggiata con una corsia per senso di marcia e, laddove possibile, banchine laterali e dovranno altresì, nei tratti extraurbani, tenere conto della funzione turistica, nonché della particolare rilevanza paesaggistica dei tracciati. Si dovranno per questo coordinare la segnaletica turistica e i supporti informativi e didattici. Potranno essere previste aree di sosta e belvedere nei punti panoramici.

Caratteristiche tecniche

Sezione geometrica: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia, banchine pavimentate e marciapiedi se urbana, eventualmente se extraurbana.

Intersezioni: a raso, con incroci semaforizzati o rotonde.

Accessi alle proprietà laterali consentiti.

Aree di servizio e sosta veicoli

- soluzioni consentite: aree e fasce laterali esterne alla carreggiata, con immissioni e uscite preferibilmente concentrate.

Fasce di rispetto dal confine stradale

- nuove costruzioni: in ambito urbano non sono stabilite distanze minime dal confine stradale; nei tratti extraurbani le distanze non dovranno essere inferiori di 30 m.
- muri di cinta: non sono stabilite distanze minime dal confine stradale.

M3 - strade urbane, identificate come strade al servizio della residenza e delle funzioni urbane, tali da supportare la funzione e il ruolo assunto all'interno del quartiere, che dovranno essere sistemate con accorgimenti ispirati al principio della sicurezza stradale, di una razionale gestione della mobilità, della qualità urbana, della protezione dell'ambiente e del risparmio energetico. L'adeguamento della rete esistente potrà prevedere interventi su tutti gli elementi di corredo, dall'illuminazione alle banchine, agli arredi e alle aree di pertinenza e di parcheggio. Il carattere urbano di queste strade consente l'incrocio e con la rete dei percorsi ciclabili e pedonali. Le strade urbane sono a loro volta distinte in:

c1 - identificate come strade di collegamento, di quartiere, classificabili come strade urbane di quartiere, identificate negli itinerari: via del Granaio, via Galilei, via Garibaldi - Maccanti - Donatello - Giotto, via Ginepraia - Ugo Foscolo, via Europa-S.Francesco, via Dei - Aiaccia - Cegoli - Monticello.

Funzioni assolute

Le strade urbane di quartiere (classe E2) svolgono funzione di collegamento tra settori e quartieri limitrofi, o tra zone estreme di un medesimo quartiere. In tale categoria di strade ad unica carreggiata, con almeno due corsie e dotate di marciapiedi, rientrano in particolare le arterie destinate a servire, attraverso gli opportuni elementi viari complementari, gli insediamenti

principali urbani e di quartiere. Lungo le strade di quartiere sono ammesse tutte le componenti di traffico, compresa la sosta veicolare, purché esterna alla carreggiata e provvista di apposite corsie di manovra.

Indirizzi per gli interventi

Tutti gli interventi dovranno tendere a realizzare una sezione stradale costante, costituita da una carreggiata con una corsia per senso di marcia e banchine laterali. I tracciati potranno essere affiancati da piste ciclabili

Caratteristiche tecniche

Sezione geometrica: strada ad unica carreggiata con una corsia per senso di marcia, banchine pavimentate con marciapiedi.

Intersezioni: a raso, con incroci semaforizzati o rotonde.

Accessi alle proprietà laterali: consentiti.

Aree di servizio e sosta veicoli

- soluzioni consentite: aree e fasce laterali esterne alla carreggiata, con immissioni e uscite preferibilmente concentrate.

Fasce di rispetto dal confine stradale

- nuove costruzioni: non sono stabilite distanze minime dal confine stradale;
- muri di cinta: non sono stabilite distanze minime dal confine stradale.

c2 - F2) strade interzonali

Caratteristiche tecniche

Sezione geometrica: strada ad unica carreggiata con una corsia per senso di marcia, o una o due corsie a senso unico, banchine pavimentate e marciapiedi.

Intersezioni: a raso, con incroci semaforizzati o rotonde e mini-rotonde.

Accessi alle proprietà laterali: consentiti.

Aree di servizio e sosta veicoli

- soluzioni consentite: aree e fasce laterali esterne alla carreggiata, con immissioni e uscite preferibilmente concentrate, o a lato parallele e inclinate.

Fasce di rispetto dal confine stradale

- nuove costruzioni: non sono stabilite distanze minime dal confine stradale;
- muri di cinta: non sono stabilite distanze minime dal confine stradale.

c3 - F3) Le strade locali comprendono tutti gli altri assi viari, e sono a servizio preminente degli spostamenti pedonali e delle fasi iniziali e finali degli spostamenti veicolari generati e/o attratti dagli insediamenti ubicati lungo esse. In tali strade, di norma, non è consentita la circolazione dei mezzi pubblici.

F3) strada di collegamento, strade locali urbane

Caratteristiche tecniche

Sezione geometrica: strada ad unica carreggiata opportunamente sistemata con accorgimenti ispirati al principio della sicurezza stradale, una corsia per senso di marcia, o una o due corsie a senso unico, banchine pavimentate e marciapiedi.

Intersezioni: con incroci a raso, anche rialzati o rotonde e mini-rotonde.

Accessi alle proprietà laterali: consentiti.

Aree di servizio e sosta veicoli

- soluzioni consentite: tutte le soluzioni.

Fasce di rispetto dal confine stradale

- nuove costruzioni: non sono stabilite distanze minime dal confine stradale;
- muri di cinta: non sono stabilite distanze minime dal confine stradale.

La presente classificazione è riferita alla configurazione di rete conseguente alla realizzazione della bretella stradale via Fiorentina/via Pratese e del ponte alla Nave.

2. Il RU specifica ulteriori aspetti dimensionali per garantire adeguati livelli prestazionali per le diverse strade, in particolare:

Larghezza

La larghezza delle corsie di marcia, determinata tra gli assi delle strisce che le delimitano, deve essere pari a:

- 3,00 m per le strade interquartiere (cat.E1) e di quartiere (cat.E2)

Alla larghezza delle corsie di marcia si deve sommare la larghezza di ciascuna banchina, che dovrà essere compresa tra 0,5 e 1,5 m e dei marciapiedi, che dovranno avere la misura minima di 1,5 m ciascuno.

- 2,75 m per le strade locali interzonali primarie (cat.F1)

Alla larghezza delle corsie di marcia si deve sommare la larghezza di ciascuna banchina, di 0,5 m e dei marciapiedi, che dovranno avere la misura minima di 1,5 m ciascuno.

- 2,50 m per le strade interzonali secondarie (cat.F2)

Alla larghezza delle corsie di marcia si deve sommare la larghezza di ciascuna banchina, di 0,5 m e dei marciapiedi, che dovranno avere preferibilmente la misura di 2 m ciascuno.

- 2,25 m per le strade locali (cat. F3).

Possono essere prive di banchina, o dotate di banchine pavimentate con diversi materiali, dovendo privilegiare la percorribilità pedonale e la dimensione dei marciapiedi.

3. Gli interventi su strade esistenti vanno eseguiti adeguando alle presenti norme, per quanto possibile, le caratteristiche geometriche delle stesse. La transizione fra tratti adeguati e tratti in cui l'adeguamento è stato ritenuto non possibile dovrà essere convenientemente risolta ad evitare l'introduzione di ulteriori situazioni di pericolosità.

4. Tutte le altre strade comunali, interne ai centri abitati, assumono la classificazione di STRADE LOCALI (F3). Tale classificazione, conferendo di fatto a quasi tutta la rete stradale urbana lo status di viabilità locale (cat.F), risulta nettamente protettiva. Le strade, anche laddove appartenenti alla medesima categoria, non possono tuttavia essere tutte di uguale concezione e le funzioni di traffico (scorrimento, distribuzione, manovra, sosta) ed urbane (circolazione pedonale, attività commerciali e di relazione, ecc.), debbono trovare soluzioni progettuali specifiche. Elemento essenziale della ricerca di tali soluzioni è quello di affiancare al linguaggio giuridico della segnaletica, quello fisico dei messaggi propri dell'architettura e dell'arredo.

5. Nella rete stradale, compatibilmente con la gerarchia funzionale assegnata, è ammessa la realizzazione di piazze, parcheggi, zone a verde di arredo stradale, piste ciclabili e percorsi pedonali, canalizzazioni e impianti relativi alle infrastrutture tecnologiche quali fognature, acquedotti, linee elettriche, metanodotti, reti di cablaggio, isole ecologiche. Possono essere realizzati ulteriori parcheggi pubblici, rispetto a quelli espressamente indicati nella Tav. P03, in fregio alle strade esistenti, entro le relative fasce di rispetto. Le aree di parcheggio a raso dovranno preferibilmente essere realizzati in materiale permeabile e si dovrà comunque tenere conto di quanto prescritto nei diversi sistemi territoriali

6. Sugli elementi della rete viaria aventi rilevanza sovracomunale sono ammessi esclusivamente gli interventi stabiliti dagli atti assunti con Regione Toscana e Provincia di Prato ed indicati nel PS. I nuovi interventi sulla viabilità dovranno essere realizzati come indicato dalle Tavole in scala 1:2.000. In sede di progettazione esecutiva potranno essere apportate modifiche non sostanziali ai tracciati in relazione al maggiore dettaglio conoscitivo mantenendo invariati i recapiti.

Art. 96 - Fasce di rispetto della viabilità

1. Sono le aree poste ai lati delle strade e costituiscono aree per la sicurezza stradale, nonché per eventuali ampliamenti futuri delle stesse.

2. Le fasce di rispetto sono quelle previste dal Nuovo Codice della strada D.lgs. n.285/1992 da osservarsi nella nuova edificazione o nella ricostruzione fuori dei centri abitati:

30 m per le strade extraurbane secondarie tipo C;

20 m per le strade locali tipo F;

10 m per le strade vicinali tipo F.

3. Entro tali aree è vietata l'edificazione; sono consentiti interventi di ampliamento della viabilità esistente, realizzazione di nuove viabilità o corsie di servizio, reti di pubblici servizi, aree di parcheggio, percorsi pedonali e ciclabili, sistemazioni a verde e tutto quanto strettamente necessario alla funzionalità delle infrastrutture stradali.

4. Per gli edifici esistenti ricadenti all'interno di tali fasce sono consentiti gli interventi riferiti allo specifico sistema di cui alle norme del presente R.U. per il patrimonio edilizio esistente purché gli interventi previsti non comportino l'avanzamento degli edifici esistenti verso il fronte stradale.

Art. 97 - Sub-sistema pedonale e ciclabile

1. La protezione della mobilità non motorizzata, pedonale e ciclabile, costituisce uno degli obiettivi fondamentali del piano strutturale di Poggio a Caiano. Il R.U., data la particolare struttura morfologica del territorio, promuove la mobilità pedonale e ciclabile come componente essenziale della mobilità urbana, quale alternativa per la connessione fra le diverse parti del territorio comunale e per la salvaguardia e valorizzazione dei beni ambientali e paesaggistici.

2. I percorsi pedonali o ciclabili di progetto, appositamente individuati nelle tavole 1/2.000 del Regolamento Urbanistico, costituiscono elementi di disegno, organizzazione e fruizione degli spazi pubblici e sono concepiti come una rete interconnessa e dovranno essere progettati in modo tale da garantire al pedone e al ciclista un uso sicuro e confortevole. Tutti gli interventi interessati ad aree attraversate o lambite da percorsi pedonali o ciclabili hanno l'obbligo di predisporre opportuni accorgimenti per la realizzazione e la previsione di possibili accessi.

3. Il R.U. classifica il sub sistema pedonale e ciclabile in:

a. Itinerari pedonali. Per itinerario pedonale, ai fini dell'applicazione del presente Regolamento Urbanistico, si intende ogni percorso utilizzabile dai pedoni, comunque configurato, sia all'interno che all'esterno della carreggiata stradale.

Criteri generali di progettazione.

La progettazione degli spazi ad uso pubblico, aperti alla circolazione pedonale, deve garantire la riconoscibilità, la continuità e la sicurezza degli itinerari pedonali. Generalmente, all'interno delle aree urbane la superficie dei percorsi dovrà essere in materiale antisdrucciolevole, regolare e compatta e comunque costituita da materiali diversi dalle sedi stradali, mentre nelle aree extraurbane, le aree verdi e di verde pubblico dovrà essere preferibilmente in materiale permeabile, oppure in legno, tartan, pietra, terra stabilizzata, o tipo glorit, terra battuta, ghiaia.

Abbattimento delle barriere architettoniche.

Ai sensi dell'art.4 del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, all'interno dei principali spazi pubblici urbani deve essere collocato almeno un percorso accessibile in grado di consentire l'uso dei servizi, le relazioni sociali e la fruizione ambientale anche alle persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale. Ove necessario, tali percorsi dovranno includere impianti di sollevamento.

Per la mobilità pedonale si dovrà prevedere poi il completamento dei marciapiedi e la protezione degli attraversamenti pedonali, collocati lungo la viabilità principale, che saranno progettati con le caratteristiche sopra indicate, secondo la normativa vigente in materia. Per quanto concerne innanzi tutto i marciapiedi ed i percorsi pedonali protetti, la loro continuità dovrà essere comunque assicurata, almeno su un lato, sugli assi seguenti:

- via Statale, via Regina Margherita, via Suor M. Caiani, via Cancellieri, Largo Mazzei, via V. Emanuele;

- via Virginia, via Mastrigalla, via Aiaccia, via del Bargo (Poggetto);

- via G. Matteotti, via A. Moro, via A. Soffici, via Padre R. Maccanti, via Risorgimento, via Lombarda (Poggio a Caiano).

b. Itinerari ciclabili. Per itinerario ciclabile, a norma dell'art.1 D.M. 30 novembre 1999, n.557, si intende un percorso stradale utilizzabile dai ciclisti, costituito da piste ciclabili o ciclopedonali, ovvero da corsie ciclabili ricavate sulla carreggiata stradale, od anche (art.4) da percorsi promiscui con i veicoli a motore.

Criteri generali di progettazione.

A norma dell'art.2 D.M. 30 novembre 1999, n.557, la progettazione degli itinerari ciclabili deve puntare alla loro attrattività, continuità e riconoscibilità, privilegiando i percorsi più brevi, diretti e sicuri tra i capisaldi frequentati dall'utenza ciclistica. Per la loro realizzazione si dovrà avere cura di ridurre al massimo l'uso di terreni coltivati, privilegiando l'utilizzo di strade pubbliche e locali o terreni adiacenti. In fase di progettazione si dovrà prevedere l'utilizzo di opportune pavimentazioni prive di rugosità, tombini, cunette o dossi e tali da permettere una differenziazione visiva dal sistema viabilistico principale. Potranno essere previste aree di sosta attrezzate.

Percorsi promiscui

A norma dell'art. 4, comma 4 D.M.557/99, gli standard funzionali relativi alla realizzazione delle piste ciclabili non si applicano ai percorsi promiscui, identificati per dare continuità ai corrispondenti itinerari. Gli eventuali interventi di protezione, realizzati su tali percorsi, non ricadono nella fattispecie della corsia ciclabile.

Percorrenza contromano.

Lungo i percorsi promiscui, collocati lungo strade interzonali primarie (cat.F1), secondarie (cat.F2) e locali (cat.F3), con limite di velocità non superiore a 40 km/h, è ammessa, dietro predisposizione di idonea segnaletica verticale, la percorrenza ciclabile contromano.

Piste ciclabili.

Al fine di subordinare l'obbligo di circolazione sulle piste ciclabili (vedi comma 9 art.182 D.Lgs.285/92), la denominazione di corsia o pista ciclabile è subordinata all'effettivo rispetto degli standard prescritti dal D.M.557/99.

Dimensionamento. A norma dell'art.7 D.M. 30 novembre 1999, n.557, la larghezza standard della corsia ciclabile è pari a m 1,50; tale larghezza è riducibile a m 1,25 nel caso in cui si tratti di due corsie contigue dello stesso ed opposto senso di marcia.

4. Gli interventi di protezione e sostegno della mobilità ciclopedonale debbono derivare dal perseguimento di condizioni generali di circolazione, che possano essere ritenute «amichevoli» rispetto ai pedoni ed ai ciclisti, anche attraverso la realizzazione di interventi di moderazione del traffico lungo gli assi stradali di distribuzione urbana. Gli itinerari caratterizzati dalla presenza di flussi di traffico più intensi (strade urbane interquartiere, di quartiere e strade locali interzonali) per questo non prevedono interventi specifici di protezione e/o separazione delle diverse categorie di traffico.

Parte quinta - La gestione delle trasformazioni e le discipline dei servizi e delle attrezzature

Titolo XII – Indirizzi programmatici e dimensionamento

Art. 98 - Le Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)

1. Il Piano Strutturale, per la definizione dell'entità delle trasformazioni fisiche e funzionali, ha previsto due Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.), per ciascuna delle quali sono stati calcolate e localizzate le attrezzature e gli abitanti insediabili. Il R.U. recepisce le due U.T.O.E. che sono così identificate:

- U.T.O.E.1 - Poggio a Caiano;

- U.T.O.E.2 - Poggetto.

2. Per ciascuna U.T.O.E. il R.U. provvede a delineare e definire:

- *il perimetro dei centri abitati;*

- *le zone territoriali omogenee, così come definite all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444;*

- *le aree verdi, le infrastrutture ed i servizi pubblici e di interesse pubblico;*

- *le aree sottoposte obbligatoriamente a P.A..*

3. In relazione al disposto del comma 5 dell'art. 55 della L.R. 1/05, gli interventi di trasformazione ed i conseguenti vincoli espropriativi sono dimensionati nel R.U., in riferimento alle U.T.O.E., per il quinquennio successivo alla sua approvazione; pertanto il diritto ad edificare assume efficacia solo per gli ambiti interessati da trasformazione appositamente individuati nel presente R.U..

Art. 99 – Criteri relativi agli standard ed al dimensionamento del R.U.

1. Il R.U. individua come standard per abitante il volume o la Superficie utile lorda così come indicato all'art. 7 delle presenti norme. Al fine della verifica del dimensionamento del Piano e del calcolo di aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio della residenza, si assume la previsione di 105 mc - equivalente a 35 mq di Sul - come standard residenziale per abitante ai sensi del DM 1444/1968.

2. Ogni anno, in concomitanza del bilancio di previsione e del piano degli investimenti, si provvederà a produrre un rapporto sullo stato di attuazione del R.U., con particolare riferimento agli interventi sul sistema infrastrutturale ed alle dotazioni degli standard urbanistici.

3. I dati essenziali relativi alle Utoe sono riassunti nella seguente tabella derivante dalle elaborazioni fatte in sede di Piano Strutturale.

Superficie territorio comunale	Kmq 5,95
--------------------------------	----------

anno	2010	2018
abitanti n.	9.800	10.800
densità ab/kmq	1.647	1.815

Standard esistenti al 2011	mq	mq/ab	min. mq/ab
aree per l'istruzione	47.590	4,85	4,50
attr. di interesse comune	55.900	5,70	2,00
aree per parcheggi	22.850	2,33	2,50
spazi pubblici verdi attrezzati	219.240	22,37	9,00
Totale	333.380	34,02	18,00

Standard previsti al 2018	mq	mq/ab	min. mq/ab
aree per l'istruzione	50.030	4,63	4,50
Attr. di interesse comune	67.300	6,73	2,00
aree per parcheggi	47.010	4,70	2,50
spazi pubblici verdi attrezzati	372.500	37,25	9,00
Totale	534.400	53,44	18,00

Carichi residenziali previsti dal RU		
abitanti	alloggi	Superficie utile lorda mq
1.000	450	54.000
commercio e servizi		mq
15.000		
attrezzature per lo sport e il turismo		mq
50.000		
turistico ricettivo		mq 6.000
Totale Attività terziarie previste		mq 71.000

Carichi residenziali previsti dal PS		
abitanti	Alloggi	Superficie utile lorda mq
1.000	450	54.000

commercio e servizi (medie strutture di vendita)	mq
5.000	
turistico ricettivo	mq 6.000
direzionale (compreso attività private di servizio)	mq
60.000	
Totale Attività terziarie previste	mq 71.000

La differente dotazione di standard esistenti tra il PS e il presente RU deriva dal passaggio ad una scala di maggior dettaglio e dall'aver incluso la superficie del parco pubblico del Barco di Bonistallo nelle superfici di verde attrezzato. Si confermano le quantità relative alle attività terziarie previste. La superficie residenziale prevista è comprensiva degli esercizi di vicinato.

Art. 100 – UTOE 1. Poggio a Caiano

1. Il Regolamento Urbanistico ha valutato il dimensionamento della popolazione secondo il seguente quadro:

UTOE DI POGGIO A CAIANO	N° 1
Frazioni interessate	Poggio a Caiano – Bonistallo – Santa Cristina in Pilli
Superficie Kmq 4,40	Densità ab./Kmq 1.920
abitanti 2010: 8.450	abitanti 2018 9.400

Standard esistenti	mq	Mq/ab	min. mq/ab
aree per l'istruzione	33.660	3,98	4,50
attr. di interesse comune	54.300	6,43	2,00
aree per parcheggi	27.235	3,22	2,50
spazi pubblici verdi attrezzati	188.790	22,34	9,00

Standard previsti	mq	mq/ab	min. mq/ab
aree per l'istruzione	45.860	4,88	4,50

attr. di interesse comune	58.200	6,19	2,00
aree per parcheggi	46.265	4,92	2,50
spazi pubblici verdi attrezzati	332.350	35,36	9,00

Carichi residenziali previsti RU (compreso esercizi commerciali di vicinato)		
abitanti	alloggi	superfici mq
950	430	51.300
Attività terziarie previste		
commercio (medie strutture di vendita)		5.000
turistico ricettivo		4.000
direzionale (compreso attività private di servizio)		10.000
Totale		19.000

2. Il rafforzamento del ruolo di Poggio a Caiano nel contesto metropolitano ed in particolare nell'area del Montalbano, è attuato dalle previsioni del presente R.U. relative al potenziamento delle infrastrutture e delle attrezzature.

È previsto l'ampliamento dell'area scolastica di via Vivaldi, il completamento di piazza della Riconciliazione, con uno spazio polivalente ed un parcheggio, anche a servizio del mercato, un parcheggio presso il Ponte del Molino, all'ingresso nord del centro storico ed in prossimità delle ex Scuderie Medicee, un parcheggio in via Aietta, in posizione strategica rispetto alla Villa ed un percorso pedonale e ciclabile di attraversamento del centro storico e di collegamento tra le attrezzature principali: Villa, Uffici comunali, mercato, Chiese del SS rosario, ecc. La zona G, così come individuata nella Tav. P02, destinata ad attività ricettive alberghiere, potrà essere ampliata fino ad un massimo del 25% della Slp esistente ed esclusivamente tramite PA come specificato all'art.. I lotti di nuova edificazione, compreso i due piani di recupero, dovranno completare tipologicamente l'assetto urbano esistente.

3. Nella Tav. P03 sono individuati i lotti di nuova edificazione sottoposti alle schede progetto, individuate all'art. 8.

Art. 101 - UTOE 2. Poggetto

1. Il Regolamento Urbanistico ha valutato il dimensionamento della popolazione secondo il seguente quadro:

UTOE DEL POGGETTO	N° 2
Frazioni interessate	Poggetto
Superficie Kmq 1,65	Densità ab./Kmq 818
abitanti 2010: 1.350	abitanti 2018 1.400

Standard esistenti	mq	Mq/ab	Min. mq/ab
aree per l'istruzione	4.170	3,09	4,50
attr. di interesse comune	1.600	1,19	2,00
aree per parcheggi	7.585	5,62	2,50
spazi pubblici verdi attrezzati	34.400	25,48	9,00

Standard previsti	mq	Mq/ab	Min. mq/ab
aree per l'istruzione	4.170	2,99	4,50
attr. di interesse comune	9.100	6,52	2,00
aree per parcheggi	12.700	9,07	2,50
spazi pubblici verdi attrezzati	44.100	31,50	9,00

Carichi residenziali previsti RU		
Abitanti	Alloggi	superfici mq
50	20	2.700
Attività terziarie previste		
commercio (medie strutture di vendita)		mq 2.000

turistico ricettivo	mq 2.000
direzionale (compreso attività private di servizio)	mq 50.000
Totale	mq 54.000

2. Viene confermata la vocazione residenziale della frazione, con l'ampliamento delle attrezzature ad ovest del Bargo e la realizzazione di un percorso pedonale e ciclabile che, dall'agglomerato storico lungo la statale, collega l'area scolastica, il verde pubblico di via Aiaccia, fino al campo sportivo esistente, per poi proseguire lungo via Regina Margherita verso il capoluogo.

Sono previsti interventi di nuova edificazione a completamento del centro abitato, in aree già infrastrutturate o caratterizzate da elementi di criticità come quello posto in via delle Torri, al quale è demandata la sistemazione della viabilità pubblica e la realizzazione di un parcheggio a servizio dei residenti.

3. Nella Tav. P03 sono individuati i lotti di nuova edificazione sottoposti alle schede progetto, individuate all'art. 8.

Art. 102 - Aree soggette obbligatoriamente a P.A.

1. Il RU individua con appositi segno grafico e numerazione le aree sottoposte ad azioni di trasformazione urbanistica mediante strumento attuativo.

2. Per ciascuna area di trasformazione urbanistica il RU definisce il volume edificabile e le destinazioni ammissibili. Per le suddette aree valgono le prescrizioni di seguito attribuite per ciascuna:

- N1- P.d.R. di iniziativa privata

parametri urbanistici:

Sul max = 3.800 mq

Sul residenziale max = 2.900 mq

N. max unità immobiliari residenziali = Sul/70 Sul direzionale/commerciale max = 900 mq

V max = Sul x ml.3,00rapporto di copertura (Rc): 40 %

altezza massima: 7,50 m.

- N2 - P.d.R. di iniziativa pubblica

parametri urbanistici:

superficie fondiaria complessiva (Sf) = 7.200 mq.

PP = 1.200 mq

superficie fondiaria per Attrezzature e servizi di uso comune = 3.000 mq.

superficie fondiaria residenziale = 3.000 mq

Sul residenziale max = 1.500 mq

N. max unità immobiliari residenziali = Sul /70

altezza massima: 7,50 m.

- N3 - P.A. di iniziativa privata

parametri urbanistici:

superficie territoriale (St) = 3.700 mq

PP = 30% St

verde pubblico = 30% St

superficie fondiaria residenziale = 40% St

Sul residenziale max = 740 mq

N. max unità immobiliari residenziali = Sul /70

V max = Sul max x ml.3,00

rapporto di copertura (Rc): 40 % Sf

altezza massima: 7,50 m.

3. Per le aree sottoposte obbligatoriamente a piano urbanistico attuativo, fino all'approvazione di esso, sugli immobili esistenti sono consentiti esclusivamente interventi fino alla manutenzione straordinaria

4. Gli interventi si attuano mediante P.A. esteso all'intera area oggetto di intervento. Qualora l'intervento sia di iniziativa privata deve essere prevista la sottoscrizione di specifica convenzione che stabilisca le fasi di realizzazione e le modalità di gestione per quanto di interesse comune.

Art. 103 - Perimetro centri abitati

1. Il RU, nella Tav P01 – Centri abitati, Vincoli, Standard, UTOE, individua il perimetro aggiornato dei centri abitati ai sensi del secondo comma, lettera b) dell'art. 55 della LR 1/05 e per gli effetti dell'art. 17 della L. 765/67 e dell'art. 4 del D.lgs. n. 285/92 e successive modificazioni.
2. Si considerano centri abitati tutta le aree del territorio interna al perimetro aggiornato dei centri abitati, inteso come delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi.
3. All'interno dei centri abitati, le aree agricole intercluse, oltre a rispettare quanto previsto per il sub-sistema di appartenenza, devono essere oggetto di interventi di manutenzione della superficie di terreno vegetale e degli impianti vegetazionali esistenti.
4. Fino alla comunicazione di inizio lavori conseguente al rilascio dei permessi di costruire tali aree devono essere tenute pulite e in buono stato di manutenzione da parte dei proprietari, evitando la crescita di vegetazione infestante, il deposito e/o l'abbandono di materiali.

Art. 104 – Zone omogenee

1. Ai fini dell'applicazione inderogabile dei limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici dedicati alle attività collettive, al verde pubblico e ai parcheggi, ai sensi del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, nella Tav. P01 sono individuate le seguenti zone territoriali omogenee, così come definite all'art. 2 del citato D.M.:

- Zone A, le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi, per tali caratteristiche, parti integranti degli agglomerati stessi. Comprendono le zone del centro storico del capoluogo e i nuclei di più antica formazione, i beni culturali individuali, i manufatti e i siti interesse storico-artistico o di notevole valore ambientale.

- Zone B, le parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A; si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore a 1,5 mc/mq. Comprendono le zone sostanzialmente sature e quelle di completamento edilizio che sono destinate ad un uso prevalentemente residenziale.

- Zone C, le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate, o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e di densità di cui alle precedenti zone B. Comprendono le zone di espansione, destinate alla nuova edificazione, prevalentemente residenziale, previa approvazione di strumenti urbanistici attuativi.

- Zone D, le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali o ad essi assimilati;

- Zone E, le parti del territorio destinate agli usi agricoli;

- Zone F, le parti di territorio destinate ad impianti ed attrezzature di interesse generale.

- Zone G, le parti di territorio da destinare ad insediamenti turistico ricettivi ed alberghieri sia già esistenti che di nuovo impianto;

- Zone H, le parti del territorio comunale variamente vincolate come fasce di rispetto o per opere di tutela idraulica del territorio.

2. Gli interventi di trasformazione consentiti dal presente RU all'interno delle suddette aree devono rispettare i parametri e standard urbanistici di cui all'art. 17 delle presenti norme.

Titolo XIII – Disciplina delle attrezzature di servizio pubbliche

Art. 105 - Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale

1. Negli elaborati cartografici del RU, con specifici simboli grafici, sono individuati le parti del territorio destinate ad attrezzature pubbliche o riservate ad attività di uso pubblico, corrispondenti alle ZONE “F” del D.M. 1444/68, che regola le quantità fra attrezzature e spazi pubblici e abitanti insediati o insediabili nell’ambito del territorio comunale. In base alle loro diverse caratteristiche funzionali, tali aree vengono distinte e dotate di una specifica disciplina normativa negli articoli che seguono. La destinazione a standard, attribuita dal presente regolamento urbanistico a immobili ed aree determinati, è riferita alle seguenti destinazioni d’uso:

Attrezzature di interesse comune:

- strutture religiose;
- strutture culturali, relative a: centri di ricerca; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi;
- strutture associative;
- strutture ricreative, relative a: teatri; cinematografi; locali di spettacolo; sale di ritrovo e da gioco; impianti per attività espositive e ricreative temporanee;
- strutture sanitarie e assistenziali, relative a: poliambulatori; ambulatori e centri di primo soccorso; residenze sanitarie assistite, cliniche e ambulatori veterinari; ricoveri per animali;
- abitazioni specialistiche, rivolte a soggetti bisognosi di assistenza;
- abitazioni collettive, relative a: collegi; convitti; studentati; ospizi; ricoveri; caserme (carabinieri; polizia; vigili del fuoco; guardie di finanza);
- attività direzionali pubbliche;
- erogazioni dirette di servizi pubblici, relative a: uffici aperti al pubblico;
- attrezzature cimiteriali;
- attrezzature tecnologiche (captazione, adduzione e distribuzione d'acqua; depurazione e smaltimento dei reflui; stoccaggio e trattamento dei rifiuti solidi; impianti per la distribuzione dell'energia; attrezzature per la protezione civile, e simili);

Istruzione:

- asili nido, scuole materne, scuole primarie, scuole secondarie inferiori;
- scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale;

Verde pubblico;

Verde sportivo:

- impianti scoperti per le attività sportive;
- impianti coperti per le attività sportive;

Parcheggi.

2. Le destinazioni vincolanti a standard sono attribuite agli immobili ed alle aree, distinguendo i diversi usi principali riportati al comma 1. In tali aree gli interventi ammessi sono di norma realizzati, oltre che dall'Amministrazione Comunale, anche da altri Enti pubblici o Enti legalmente riconosciuti, operanti nel settore culturale, sanitario, sportivo, ricreativo, associativo ecc.. Per gli interventi relativi a strutture esistenti, fatto salvo la specifica normativa contenuta nel presente Titolo, sono ammessi i tipi di intervento previsti per il patrimonio edilizio esistente, relativamente al sub sistema entro i quali sono ricompresi gli immobili interessati, con le limitazioni poste a tutela degli edifici schedati.

3. In base agli artt. 9 e 10 del D.P.R. n. 327/01, costituiscono a tutti gli effetti vincolo preordinato all'esproprio le aree indicate nella tavola P01, UTOE con un apposito simbolo AP, riservate alla nuova realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse collettivo. La realizzazione delle nuove attrezzature che costituiscono opere di urbanizzazione secondaria può essere effettuata:

- dal comune o da altri enti pubblici;
- da parte dei soggetti privati proprietari delle aree, i quali si impegnino, sulla base di idonee convenzioni, a rispettare le modalità di esecuzione e i tempi stabiliti dal comune nonché a garantire la fruibilità delle opere da parte dell'intera collettività.

4. Il vincolo preordinato all'esproprio ha la durata di cinque anni ed entro tale termine può essere emanato il provvedimento che comporta la dichiarazione di pubblica utilità. Decorso tale termine il

vincolo decade e può essere motivatamente reiterato con la adozione di strumenti urbanistici o loro varianti tenendo conto delle esigenze di soddisfacimento degli standard urbanistici.

5. Gli atti che comportano la dichiarazione di pubblica utilità sono :

- l'approvazione del Progetto definitivo dell'opera pubblica
- l'approvazione di uno strumento urbanistico anche di settore o attuativo a seguito di conferenza di servizi o perfezionamento di un accordo di programma

6. Nel corso dei cinque anni di durata del vincolo preordinato all'esproprio, il Consiglio Comunale può motivatamente disporre o autorizzare che siano realizzate sul bene vincolato opere pubbliche o di pubblica utilità diverse da quelle originariamente previste nel regolamento urbanistico, purché siano assicurate le dotazioni minime stabilite dal DM 1444/1968 e dal piano strutturale.

7. Il Consiglio Comunale può decidere che una quota delle superfici destinate a parcheggi pubblici sia adibita a parcheggi di pertinenza, cioè a uso riservato degli abitanti e degli utenti degli edifici o delle unità immobiliari delle contigue aree urbane, purché venga garantita la dotazione per parcheggi pubblici e d'uso pubblico stabilita dal DM 1444/1968 e dal piano strutturale.

8. Eventuali variazioni della destinazione d'uso vincolante a standard attribuita dal regolamento urbanistico, ad immobili appartenenti al demanio o al patrimonio dello Stato, o di enti parastatali, di enti pubblici economici di interesse statale, della Regione, di enti o aziende dipendenti dalla Regione, della Provincia di enti o aziende dipendenti dalla Provincia, possono essere apportate solamente previa intesa con il soggetto proprietario.

Art. 106 – Altre aree per strutture private di uso pubblico e collettivo

1. Sono aree, individuate con apposito segno grafico negli elaborati cartografici in scala 1:2.000, sulle quali insistono strutture adibite, o da adibirsi, all'uso pubblico e/o collettivo, con funzioni di carattere sociale, culturale e/o ricreativo. Tali aree e strutture appartengono a soggetti privati, singoli o associati, ovvero ad Enti comunque diversi dall'Amm./ne Comunale.

2. Nelle aree e strutture individuate sono ammesse esclusivamente attività di interesse pubblico e/o collettivo, quali:

- circoli ed associazioni ricreativi e/o culturali;
- centri e/o attrezzature sociali;
- strutture per il culto e/o centri parrocchiali;
- sedi di associazioni onlus;
- attrezzature sportive di quartiere;
- residenze speciali attrezzate e/o strutture di assistenza;
- attrezzature per l'infanzia (asilo, nido, ludoteca, etc.).
- parcheggi

3. Sugli edifici esistenti nelle aree di cui trattasi sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti relativi al sub sistema di appartenenza, sulla base della classificazione ad essi attribuita.

4. Per le aree destinate alla creazione di parcheggi pubblici da realizzarsi dal privato, individuate dal piano strutturale anche a servizio del centro storico o a queste in aggiunta, sono ammesse destinazioni di interesse privato quali autorimesse, box-auto, depositi, se interrati, nonché nuovi volumi fuori terra integrati, spazi per commercio al dettaglio, attività direzionali o simili, nei limiti di SIp del 30% delle superfici di parcheggio, sia pubblico che pertinenziale, realizzato.

5. Potranno inoltre essere consentiti interventi ulteriori a quelli previsti dal presente RU, per la realizzazione di attrezzature di uso pubblico da parte dei privati, singoli o associati, tramite specifica autorizzazione comunale sulla base di un progetto organico di utilizzazione dell'area sulla quale si intende realizzare l'intervento e le modalità di gestione del servizio nell'interesse comune. I privati dovranno in ogni caso sottoscrivere convenzione con la quale si impegnino a garantire nel tempo il mantenimento della destinazione e della modalità dell'uso pubblico.

6. Agli scopi del precedente comma 5, per quanto riguarda fabbricati esistenti con caratteristiche tipologiche e/o dimensionali non rispondenti alle attività di servizio che dovranno accogliere, o comunque non adeguati alle esigenze dei servizi afferenti, sono consentiti il cambio di destinazione d'uso a servizi di uso pubblico, nel quadro di un complessivo intervento di demolizione e ricostruzione, anche con aumenti delle Sul, nel rispetto di un rapporto di copertura (Rc) non superiore al 60% e di un'altezza massima (H max) di 7,50 ml, sempre fatte salve le limitazioni sugli edifici schedati. Tali interventi sono subordinati alla redazione di un progetto

unitario e organico di utilizzazione dell'area – da sottoporre ad approvazione della Giunta e del Consiglio Comunale – sulla quale si intende realizzare l'intervento e le modalità di gestione del servizio nell'interesse comune, che sarà oggetto di convenzionamento.

7. Negli edifici utilizzati esclusivamente da sedi di circoli ed associazioni ricreativi e/o culturali, gestite da privati, è consentito l'inserimento della destinazione residenziale, purché questa non superi il 30% della Slp complessiva.

Art. 107 - Aree per l'istruzione

1. Il RU individua le aree pubbliche destinate alle attrezzature scolastiche con apposita campitura e simbolo grafico, corrispondenti alle aree indicate con lettera a) dal DM 1444/68, all'art. 3. L'Amministrazione Comunale potrà comunque utilizzare per attività scolastiche anche edifici esistenti che non siano compresi in tali aree.

2. Nelle aree pubbliche destinate alle attrezzature scolastiche sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia, ampliamento degli edifici esistenti, sostituzione e ristrutturazione urbanistica e la costruzione di nuovi edifici scolastici.

3. Il RU non fissa parametri urbanistici per l'edificabilità in dette zone. Le aree suddette sono, agli effetti della edificabilità, condizionate unicamente alla funzionalità delle strutture edilizie che dovranno essere costruite. Valgono sempre le prescrizioni riferite al sistema d'appartenenza e dovranno essere rispettati i valori ambientali e paesaggistici e le normative di legge relative alla edilizia scolastica. L'edificazione delle strutture edilizie potrà comunque avvenire solo dopo l'approvazione di un progetto unitario di sistemazione organica dell'intera zona oggetto dell'intervento che dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale.

4. Nel caso di nuova edificazione i parcheggi dovranno essere almeno pari al 20% della superficie lorda di pavimento (Sul).

Art. 108 - Impianti sportivi pubblici e di interesse pubblico coperti

1. Sono le aree, corrispondenti a quanto previsto dall'art.3, lettera c) del D.M. 1444/1968, già destinate o che il R.U. destina, ad attrezzature sportive pubbliche e di interesse pubblico.

2. Gli interventi edilizi ammessi sulle strutture esistenti sono: - manutenzione ordinaria e straordinaria - restauro - risanamento conservativo - ristrutturazione edilizia - sostituzione edilizia.

3. In tali aree sono consentiti interventi volti all'ampliamento o alla nuova realizzazione di impianti sportivi, con relativi impianti tecnologici e di servizi complementari quali: bar, ristoranti. Il dimensionamento degli impianti e delle strutture di supporto deve essere stabilito di volta in volta per ogni singolo intervento, secondo le specifiche norme del C.O.N.I. e delle singole federazioni sportive ed alle vigenti norme in materia di sicurezza degli impianti sportivi. Gli interventi sono attuati mediante P.A. esteso all'intera area oggetto di intervento. Qualora l'intervento sia di iniziativa privata deve essere prevista la sottoscrizione di specifica convenzione che stabilisca le fasi di realizzazione e le modalità di gestione per quanto di interesse comune oltre a quanto previsto per i P.A..

Art. 109 - Verde pubblico

1. Sono le aree, corrispondenti a quanto previsto dall'art. 3, lettera c) del D.M. 1444/1968, attualmente destinate o che il R.U. destina a parchi, giardini pubblici e aree attrezzate per il gioco e il tempo libero, compreso i relativi impianti tecnologici ed i servizi complementari quali: chioschi per ristoro, servizi igienici e piccoli fabbricati necessari alla fruizione e gestione di tali aree.

2. Il verde pubblico è componente essenziale per la qualità degli insediamenti. In tali aree dovranno essere conservate e riqualificate, laddove presenti, le fasce di vegetazione ripariale, incrementando i collegamenti verdi fra le diverse aree del centro urbano (*verde di connettività urbana*), al fine di realizzare una rete continua di spazi adibiti a verde. Si dovrà evitare l'alterazione del profilo morfologico del terreno, a meno che ciò sia necessario per migliorare le condizioni di stabilità dei terreni e di gestione delle acque.

3. In tali aree, la superficie deve essere sistemata a verde con copertura erbacea, arbustiva e arborea e può essere interessata da piccoli manufatti, di non più di un piano fuori terra, funzionali allo svolgimento delle attività di fruizione collettiva e del tempo libero, ivi compreso la vendita e la somministrazione di alimenti e bevande. Il dimensionamento delle attrezzature e delle strutture di supporto deve essere stabilito di volta in volta per ogni singolo intervento in base alle specifiche esigenze delle funzioni che dovranno essere svolte nell'area oggetto d'intervento.

Art. 110 - Verde sportivo

1. Sono le aree, corrispondenti a quanto previsto dall'art. 3, lettera c) del D.M. 1444/1968, pubbliche e private, indicate come VS, già destinate o che il R.U. destina, ad attrezzature sportive pubbliche e di interesse pubblico. All'interno di queste è consentita la realizzazione di piccole costruzioni per gli impianti di servizio, servizi, spogliatoi, tribune, ecc. e anche di attrezzature di soggiorno e ristoro.
2. Nelle aree esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di ampliamento delle attività sportive esistenti, subordinando quest'ultimo ad un P.A. che comprenda l'intera area.
3. Le aree di nuova previsione sono oggetto di Piani Particolareggiati o di progetti unitari, che individuano le aree per l'esercizio sportivo, le aree di pertinenza, il dimensionamento degli impianti e delle strutture di supporto e gli spazi idonei per i parcheggi. È previsto il convenzionamento con gli operatori privati.
4. Le aree destinate al verde sportivo devono, laddove possibile, essere collegate con il sistema delle piste ciclabili.

Art. 111 - Parcheggi pubblici

1. Le aree destinate a parcheggio pubblico a raso sono aree attrezzate, di proprietà pubblica o privata, che garantiscono la sosta dei mezzi di trasporto veicolare e/o ciclabile e sono individuate nelle cartografie del Regolamento Urbanistico. La forma delle aree è indicativa ed è rinviata nel dettaglio alla progettazione esecutiva, mentre l'entità delle superfici deve invece corrispondere a quella misurabile sugli stessi elaborati grafici del Regolamento Urbanistico.
2. La realizzazione di aree destinate a parcheggio deve avvenire sulla base di una specifica progettazione che precisi nel dettaglio i materiali, gli elementi di arredo, le alberature e la vegetazione, le eventuali recinzioni, l'illuminazione, ecc.. Particolare attenzione dovrà essere riposta nel garantire la massima permeabilità delle aree, prevedendo sistemi di raccolta e di ritenzione, anche temporanea, delle acque meteoriche.
 - tutti i parcheggi dovranno prevedere parte della superficie di parcheggio destinata alla sosta dei ciclomotori e delle biciclette. Per consentire la sosta delle biciclette, nelle relative aree di stazionamento dovranno essere ubicate apposite rastrelliere.
 - gli spazi di accesso e di manovra potranno avere il fondo asfaltato, mentre gli stalli di sosta dovranno essere realizzati con fondo permeabile o semipermeabile (grigliato erboso, terre stabilizzate, blocchetti di cemento autobloccanti, ecc.). Le acque di pioggia non infiltrate nel terreno dovranno essere raccolte e convogliate in aree con superficie permeabile, ovvero ritenute, anche temporaneamente, evitando il loro convogliamento immediato nel sistema fognario o nei corsi d'acqua.
 - gli stalli delle aree destinate a parcheggi pubblici a raso dovranno essere ombreggiati con specie arboree ad alto fusto, nella quantità di almeno un albero ogni 80 mq di parcheggio.
 - per quanto possibile si dovrà provvedere al contenimento visuale dei veicoli in sosta, attraverso siepi, dossi inverditi, scarpate addossate a muri perimetrali o altri sistemi similari. Vengono fatte salve eventuali particolari disposizioni di tutela storica e ambientale.
3. Nelle aree a parcheggio pubblico è ammessa, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, l'installazione di chioschi o altri manufatti leggeri, non permanenti, per determinate e adeguate tipologie di commercio (edicole, prodotti locali, ecc.) o altri servizi d'informazione e promozione territoriale; tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e nelle dimensioni specificate nella stessa convenzione.

Art. 112 - Disciplina degli impianti per la distribuzione dei carburanti

1. Gli impianti per la distribuzione dei carburanti esistenti sul territorio comunale sono identificati con apposito segno grafico negli elaborati cartografici.
2. Sugli impianti esistenti sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione urbanistica. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia sono attuati mediante P.A. esteso all'intera area oggetto di intervento.

3. La realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti, è ammissibile solo in sostituzione degli impianti esistenti e rinviando le specifiche disposizioni ad apposito piano di settore.

Art. 113 – Aree per attrezzature cimiteriali

1. Sono quelle che comprendono aree adibite a cimiteri, crematori e servizi ed attrezzature comunque connessi con la sepoltura. Di tali zone fanno parte le relative zone di rispetto così come indicate nelle tavole di R.U.

2. In dette aree, oltre ad interventi di manutenzione e restauro, sono ammessi anche interventi di adeguamento e di ampliamento, non subordinati a indici o parametri particolari ma solo rapportati ad esigenze funzionali.

3. All'interno della fascia di rispetto sono ammessi, previo parere favorevole dell'azienda sanitaria locale, i seguenti interventi pubblici e/o di interesse pubblico:

- parcheggi pubblici e aree verdi e/o pavimentate a servizio del cimitero
- realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- interventi per la riduzione del rischio idraulico;
- opere di adeguamento stradale;
- reti infrastrutturali e/o impianti tecnologici;

Sono altresì ammessi, ove consentiti dalle norme, e previo parere favorevole dell'azienda sanitaria locale, i seguenti interventi e/o attività a carattere privato:

- giardinaggio e/o sistemazioni a verde;
- pratiche agricole;
- usi correlati ad attività produttive o di commercio (deposito e movimentazione merci e materiali, sosta e manovra automezzi);
- attività ricreative all'aperto.

Fatta eccezione per i chioschi come specificati al successivo comma, nelle fasce di rispetto:

- non è consentita la realizzazione e/o la installazione di costruzioni o manufatti di qualsivoglia tipologia, ancorché interrati o reversibili;
- sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi urbanistico-edilizi previsti dal Titolo VII sulla base della classificazione ad essi attribuita, purché non comportanti incremento della Sul.

4. Nelle aree pubbliche adiacenti alle aree per attrezzature cimiteriali, all'interno o meno delle relative fasce di rispetto, è ammessa, previa convenzione con l'Amministrazione Comunale, l'installazione di chioschi per la vendita di fiori o altro tipo di corredo funerario; tali manufatti dovranno essere realizzati con materiali e nelle dimensioni specificate nella stessa convenzione.

Art. 114 – Area attrezzata per manifestazioni temporanee

1. Il R.U. individua un'area all'interno dell'UTOE 2, località "La Furba", all'interno del "progetto guida dell'Ombro e del Collecchio", un'area da destinare all'accoglienza degli spettacoli viaggianti e più in generale per l'organizzazione di manifestazioni temporanee, nonché da utilizzare nell'ambito della Protezione Civile come integrazione della zona di ammassamento prevista dal Piano di Protezione Civile.

Tale area dovrà essere attrezzata con parcheggi pubblici alberati e la sua superficie dovrà garantire la totale permeabilità del suolo. Potranno essere realizzati spazi a servizio per il pubblico (come servizi igienici e modesta attività di ristoro a servizio e pertinenziale) ed eventuali impianti tecnologici (come le cabine elettriche)

Art. 115 – Fruibilità dei servizi

1. Le trasformazioni fisiche relative ad edifici, con funzioni pubbliche e/o di uso pubblico, di non adeguata accessibilità, nella Tav. QC01, sono subordinate alla rimozione delle barriere architettoniche.

2. Nell'ambito delle unità territoriali organiche elementari deve essere data priorità di attuazione alle misure di riorganizzazione della rete infrastrutturale e della sosta previste dal Piano Strutturale per garantire la piena fruibilità delle funzioni pubbliche e/o di uso pubblico.

3. Nei progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti, nell'ambito o in prossimità dei quali ricadono funzioni pubbliche e/o di uso pubblico, è fatto obbligo di prevedere la realizzazione di misure che garantiscano l'accessibilità pedonale alle funzioni stesse.

5. Nei progetti relativi alla sistemazione degli spazi scoperti, nell'ambito o in prossimità dei quali ricadono edifici scolastici, è fatto obbligo di prevedere la realizzazione di percorsi pedonali protetti che garantiscano l'accessibilità pedonale agli edifici stessi, salvo ragioni tecniche, economiche e ambientali contrarie.

6. Nella definizione delle caratteristiche delle strade di nuova realizzazione, o da ristrutturare, è fatto obbligo di prevedere l'accessibilità pedonale e in particolare, per le strade che interessano i servizi scolastici, la realizzazione di percorsi pedonali protetti, salvo ragioni tecniche, economiche e ambientali contrarie.

7. Nell'ambito degli interventi di riorganizzazione e razionalizzazione dei servizi scolastici, devono essere garantite:

- l'assenza di barriere architettoniche;
- l'accessibilità con percorsi pedonali protetti;
- la dotazione di uno spazio scoperto di pertinenza;
- la centralità dei servizi scolastici rispetto ai raggi di gravitazione.

8. Le trasformazioni di attivazione di utilizzazioni, nonché di nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni, che comportino un'alta necessità di accesso in un momento determinato (fabbriche, supermercati, in corrispondenza dei turni d'entrata e d'uscita dei lavoratori) sono subordinati alla stima dell'influenza di tale necessità di accesso sulle dinamiche di traffico (tempi e volumi), nonché all'adozione di tutti i provvedimenti tecnici e gestionali necessari per ridurre l'impatto sull'ora di punta, quali la differenziazione degli orari di inizio e fine dell'attività lavorativa, rispetto agli orari prevalenti delle attività della zona nonché, la promozione presso i lavoratori di forme di mobilità alternativa all'auto privata.

9. Nelle trasformazioni di attivazione di utilizzazioni, nonché di nuova edificazione di manufatti destinati a specifiche utilizzazioni, che comportino un'alta necessità di accesso (supermercati e altri spazi, pubblici e privati di richiamo per la popolazione) è fatto obbligo di prevedere per l'utenza la possibilità di accesso con mezzi diversi dall'auto privata.

10. Nell'ambito delle trasformazioni di attivazione di utilizzazioni abitualmente frequentate dalla popolazione come supermercati, grandi centri commerciali e altri spazi pubblici e privati di richiamo della popolazione, dovranno essere individuate aree da destinare all'attivazione di punti telematici per l'erogazione di servizi pubblici.

Art. 116 - Programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche

1. La Tav. QC01 contiene il censimento, in tutto il territorio comunale, ad esclusione della viabilità extraurbana, delle barriere architettoniche ed urbanistiche, riferite agli spazi ed agli edifici pubblici o di uso pubblico, e che necessitano di interventi per il loro superamento. In particolare non sono accessibili: la sede comunale, le chiese di Poggio, Bonistallo e Santa Cristina ed alcuni verdi pubblici. In molti casi i marciapiedi presentano una larghezza inferiore a 75 cm. o non sono raccordati al piano stradale, alcuni parcheggi pubblici non sono dotati di posto auto riservato.

2. Entro cinque anni dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, sulla base del censimento eseguito, l'Amministrazione Comunale nel redigere i programmi pluriennali delle opere pubbliche dovrà inserire il programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, prioritariamente per gli edifici pubblici e per i percorsi con maggiore affluenza.

3. Per gli interventi relativi a nuove urbanizzazioni e di nuova edificazione, sia pubblici che privati e per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente il R.U. prescrive il rispetto della normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.

4. Il censimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche e la determinazione degli interventi necessari per il loro superamento dovranno essere aggiornati almeno ogni cinque anni.

Titolo XIV – Disciplina del commercio

Art. 117 – Criteri per l'insediamento di attività commerciali

1. Le attività commerciali, fatti salvi i criteri di cui al presente articolo e nel rispetto di ogni norma e disciplina vigente in materia, possono essere localizzate in ogni parte del territorio comunale, in edifici con regolare destinazione d'uso commerciale, o in altri in cui, per la relativa destinazione, siano specificatamente previste le funzioni commerciali, che abbiano altresì:

- accesso diretto dalla pubblica strada, da area pubblica o da area comunque disponibile per l'uso pubblico;
- disponibilità di parcheggi e di aree di carico e scarico;
- compatibilità territoriali e ambientali in relazione all'attività svolta, con particolare riguardo al centro storico.

2. Nell'ambito di tali previsioni, in funzione della consistenza, nel rispetto della normativa di settore e delle specifiche procedure insediative, nel territorio comunale possono essere collocate le seguenti tipologie di esercizi di vendita in sede fissa previsti dal D. Lgs. 114/98:

- esercizi di vicinato
- medie strutture di vendita

Nuove superfici di vendita al dettaglio in sede fissa ottenute tramite nuova costruzione, ampliamento di edifici commerciali esistenti e cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, sono generalmente ammissibili quando la superficie a parcheggio idonea, dimensionata secondo quanto stabilito al precedente art.99, (Criteri relativi agli standard ed al dimensionamento), soddisfi altresì i seguenti rapporti in relazione alla tipologia dell'esercizio commerciale:

a. esercizi di vicinato (fino a 150 mq di superficie di vendita) parcheggi di relazione: 1 mq / 1 mq di superficie di vendita;

b. medie strutture di vendita (fino a 1500 mq di superficie di vendita) parcheggi di relazione: 1,5 mq / 1 mq di superficie di vendita oltre a 1 mq / 1 mq di superficie utile coperta destinata ad altre attività complementari a quella di vendita aperte al pubblico;

Le medie strutture di vendita devono altresì assicurare un'adeguata area per carico e scarico, distinta dai parcheggi per il pubblico e posta fuori dalle strade pubbliche. Tale obbligo sussiste anche quando la somma delle superfici di vendita di più esercizi di vicinato, inseriti in uno stesso immobile con unico accesso, risulti uguale o superiore a mq. 250.

Le quantità di cui al presente comma devono essere garantite anche nel caso di nuovi insediamenti di medie strutture di vendita in locali commerciali esistenti.

Le definizioni e le caratteristiche degli esercizi commerciali, le localizzazioni, l'organizzazione e le caratteristiche dei parcheggi, i requisiti ed i livelli di prestazione della mobilità e dell'accessibilità degli esercizi commerciali, dovranno essere definite dal "Regolamento comunale per l'esercizio di attività di vendita al dettaglio in sede fissa".

3. Ciascun sistema, articolato in ambiti territoriali omogenei anche ai fini delle vigenti norme e discipline statali e regionali in materia di disciplina delle attività commerciali in sede fissa, costituisce il riferimento per la definizione:

- della tipologia degli esercizi commerciali realizzabili, il relativo settore merceologico e le eventuali soglie dimensionali;
- della dotazione dei parcheggi a servizio dei nuovi esercizi commerciali;
- del rapporto tra gli esercizi commerciali e la viabilità di servizio;
- della dotazione di parcheggi per la sosta stanziale all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi, nella misura stabilita dall'art. 2, secondo comma della legge 122/89, maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;
- della dotazione di parcheggi di relazione nella misura minima degli standard prescritti dal D.M. 2.4.1968 n. 1444 e successive modificazioni e integrazioni per tutte le tipologie di esercizio.

4. All'interno di ciascun sub sistema, individuato in ragione delle caratteristiche ambientali, storico-culturali, morfologico-insediative, demografiche e infrastrutturali dei diversi contesti, fermo restando le prescrizioni di cui all'art.17- Standard relativi alla destinazione d'uso, sono di seguito definite le caratteristiche degli esercizi commerciali ammessi e i relativi obblighi di adeguamento agli standard di urbanistica commerciale (parcheggi per la sosta stanziale e di relazione):

- nel **sub sistema del centro storico (C1)** sono ammessi solamente gli esercizi di vicinato, con interventi edilizi coerenti con i caratteri degli edifici e dei tessuti urbani interessati, per i quali non sarà richiesto l'adeguamento agli standard di urbanistica commerciale prescritti dalle direttive regionali e dal presente piano relativi ai parcheggi di relazione e a quelli per la sosta stanziale;

- nel **sub sistema della città consolidata (C2)** sono ammessi:

a) gli esercizi di vicinato, per i quali non sarà richiesto l'adeguamento agli standard di urbanistica commerciale prescritti dalle direttive regionali e dal presente piano, relativi ai parcheggi di relazione e a quelli per la sosta stanziale;

b) le medie strutture non alimentari, con superfici di vendita non superiori ai 500 mq. Il rilascio delle autorizzazioni di queste medie strutture dovrà inquadrarsi comunque all'interno di programmi di valorizzazione commerciale del centro urbano.

Il dimensionamento degli spazi per la sosta veicolare a servizio dei nuovi esercizi commerciali di media superficie dovrà osservare le seguenti disposizioni:

i parcheggi per la sosta stanziale non dovranno essere inferiori a 1mq ogni 10mc., maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci. (cfr.art.7 delle presenti NTA);

i parcheggi per la sosta di relazione, realizzati a seguito di interventi di ristrutturazione urbanistica e/o edilizia o di nuova edificazione: 1,00 mq/mq di superficie di vendita, reperibili anche in aree limitrofe non gravate da standard pubblici o privati, purché se ne garantisca l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e purché tali aree siano poste ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con gli esercizi stessi;

- nel **sub sistema della città residenziale (C3)** è ammesso l'insediamento di:

a) nuovi esercizi di vicinato

b) medie strutture di vendita, alimentari e non, con superfici di vendita non superiori 1.500 mq.

Il dimensionamento degli spazi per la sosta veicolare a servizio dei nuovi esercizi commerciali dovrà osservare le seguenti disposizioni:

i parcheggi per la sosta stanziale non dovranno essere inferiori a 1mq ogni 10 mc., maggiorati degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione merci. (cfr.art.7 delle presenti NTA);

i parcheggi per la sosta di relazione, in presenza di esercizi commerciali realizzati a seguito di interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, di demolizione/ricostruzione potranno essere reperiti anche in aree limitrofe non gravate da standard pubblici o privati, purché se ne garantisca l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi e purché tali aree siano poste ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con gli esercizi stessi. Per gli esercizi di vicinato si dovranno garantire: 1,00 mq/mq di superficie di vendita; per le medie strutture: 1,50 mq/mq di superficie di vendita, incrementati di 1 mq/mq in presenza di ulteriori superfici utili coperte, aperte al pubblico e destinate ad attività complementari aventi capacità di attrazione autonoma, quali punti di ristoro e/o luoghi di svago;

- nel **sub sistema della città nuova (C4)**, oltre a quanto previsto nella città residenziale ai punti a) e b), è anche ammesso l'insediamento di:

attività di vendita all'ingrosso e, fermo restando il divieto di cui all'art. 26 comma 2 del D. Lgs. 114/98 di esercizio congiunto di vendita al dettaglio e all'ingrosso negli stessi locali, ne è consentito l'esercizio, in conformità a quanto previsto dal regolamento regionale n. 5 del 3.05.2000, solo per le seguenti tipologie merceologiche:

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

- * combustibili;
- * materiali per l'edilizia;
- * legnami.

Le imprese artigiane ed industriali possono vendere negli stessi locali o in locali contigui i prodotti di propria produzione.

Il dimensionamento degli spazi per la sosta veicolare a servizio dei nuovi esercizi commerciali dovrà osservare le disposizioni già definite per il sub sistema della città residenziale (C3).

5. I parcheggi di relazione di un esercizio commerciale devono essere di uso comune, ossia destinati a tutti i clienti. Pertanto devono essere collocati e organizzati in modo da essere accessibili liberamente dai clienti stessi; possono trovarsi all'interno di recinzioni, salvo norme contrarie della disciplina urbanistica comunale, ma in tal caso le chiusure degli accessi devono essere eventualmente operanti solamente nelle ore e nei giorni in cui l'attività di cui sono pertinenza è chiusa.

6. I parcheggi di relazione sono generalmente localizzati nella stessa unità edilizia che contiene l'unità o le unità immobiliari di cui sono pertinenza; possono altresì essere localizzati anche in altra area o unità edilizia posta in un ragionevole raggio di accessibilità pedonale, purché permanentemente asservita alla funzione di parcheggio di relazione e purché collegata alla struttura di vendita con un percorso pedonale protetto (marciapiede, attraversamenti segnalati) e privo di barriere architettoniche.

7. I parcheggi di relazione devono essere collocati in area distinta dai parcheggi pubblici e dalle aree a verde pubblico, come specificati al precedente art. 17, senza sovrapposizioni.

8. Le medie strutture di vendita debbono altresì assicurare la realizzazione di un'adeguata area di carico e scarico, distinta dai parcheggi per il pubblico, e posta fuori dalle strade pubbliche. L'obbligo dell'area di carico e scarico sussiste anche quando la superficie di 1.500 mq. sia raggiunta complessivamente da un insieme coordinato di negozi, inseriti in uno stesso immobile con unico accesso.

9. Relativamente alle medie strutture di vendita, il collegamento veicolare del parcheggio destinato alla clientela con la viabilità pubblica o comunque di accesso deve essere indipendente o opportunamente separato dai percorsi pedonali e dai percorsi riservati al carico e scarico delle merci. Il collegamento deve essere segnalato con chiarezza sulla viabilità principale: la segnaletica stradale e quella di orientamento devono integrarsi in modo da consentire l'immediata e univoca identificazione del percorso che conduce al passaggio. Il raccordo deve essere costituito da almeno due varchi a senso unico, separati, opportunamente distanziati ed indipendenti anche quando insistono sullo stesso tratto viario.

ALLEGATO 1

EDIFICI DI RILEVANTE VALORE STORICO-ARTISTICO- AMBIENTALE

Aggiornamento del Quadro conoscitivo

Nel confronto il Piano strutturale, si rende necessario un aggiornamento del quadro conoscitivo, relativamente agli edifici di rilevante valore storico-artistico-ambientale per i seguenti aspetti:

- alcuni edifici inseriti nello specifico elenco sono stati sottoposti a recenti interventi, che hanno di fatto cambiato lo stato di conservazione e le caratteristiche originarie. Di tale recenti modificazioni, viene sinteticamente dato atto nelle schede con le prescrizioni specifiche, riportate qui di seguito.
- a seguito di più accurate rilevazioni e considerazioni si ritiene che debbano essere inclusi nell'elenco alcuni altri complessi edilizi che per le proprie caratteristiche, in rapporto agli altri edifici già inclusi, rientrano nel patrimonio edilizio di rilevante valore storico- artistico - ambientale (cfr. Schede B5, H8.)

Elenco delle schede

Edifici del complesso monumentale mediceo

- A1 – Villa Medicea
- A2 – Scuderie
- A3 – Palazzo Comunale
- A4 – Barco di Bonistallo
- A5 – Ponte Leopoldo II
- A6 – Acquedotto Mediceo
- Edifici di Culto
- B1 – Chiesa vecchia di Bonistallo
- B2 – Chiesa di San Francesco a Bonistallo
- B3 – Chiesa di Santa Cristina in Pilli
- B4 – Chiesa di Santa Maria del SS. Rosario
- B5 – Monastero Minime Suore del Sacro Cuore

Edifici monumentali dell'ambiente rurale

- C1 – Villa di Cerretino
- C2 – Villamagra
- C3 – Castellaccio
- C4 – Villa Bartolomei
- C5 – Villa Le Croci

Edifici urbani

- D1 – Magazzino del ferro
- D2 – Villa del Principino
- D3 – Palazzo di via Aietta
- D4 – Edificio in piazzetta Dei Medici
- D5 – Villino presso il ponte all'Asse
- D6 – Casa di Ardengo Soffici

Aggregati urbani

- E1 – Via Lorenzo il Magnifico
- E2 – Via Cancellieri
- E3 – Via Verdi
- E4 – Via Aietta
- E5 – Largo Mazzei
- E6 – Via Vittorio Emanuele

Nuclei abitati

- F1 – Fornaci
- F2 – Santa Cristina in Pilli
- F3 – Poggetto

F4 – Ponte alla Furba

Aggregati dell'ambiente rurale

- G1 – Petraia
- G2 – Scaldagrillo
- G3 – Montiloni
- G4 – Le Croci
- G5 – Le Torri
- G6 – Mastrigalla
- G7 – Le Casacce
- G8 – Poggiale
- G9 – Contra
- G10 – Cegoli
- G11 – Palagina
- G12 – Casale
- G13 – Le Mericce
- G14 – Edifici rurali a Bonistallo

Edifici rurali

- H1 – Podere Il Poggio
- H2 – Podere Ginestrato
- H3 – Podere San Zenobi
- H4 – Podere Le Fonti
- H5 – Podere Montiloni
- H6 – Podere Mazzoni
- H7 – Poderella
- H8 – Podere lungo via delle Casacce

Edifici rurali nel tessuto urbano

- I1 – Podere Tinaia
- I2 – Podere delle Piagge
- I3 – Casa del Berna
- I4 – Podere Le Buche
- I5 – Fattoria di Poggetto
- I6 – Tinaia di Poggetto
- I7 – Casa colonica in via Sottombrone
- I8 – Podere Bosco
- ~~I9 – Mulinella~~
- I10 – Poggiarello
- I11 – Casa colonica a Candeli

Edifici del complesso monumentale mediceo

A1 - Villa Medicea

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo **Re1**

Edificio sottoposto a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/04.

DESTINAZIONE D'USO: Servizi e attrezzature di interesse collettivo.

A2 - Scuderie

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo **Re1**

Edificio sottoposto a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/04.

DESTINAZIONE D'USO: Servizi e attrezzature di interesse collettivo

A3 - Palazzo Comunale

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo **Re1**

Edificio sottoposto a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/04.

DESTINAZIONE D'USO: Servizi e attrezzature di interesse collettivo

A4 - Barco di Bonistallo

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo **Re1** riferito sia agli spazi aperti che ed agli edifici esistenti.

Edificio sottoposto a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/04.

Al fine di potenziare le strutture esistenti l'Amministrazione Comunale, fatti salvi i vincoli presenti sull'area, potrà realizzare strutture all'aperto ovvero recuperare manufatti esistenti anche in condizione di rudere.

DESTINAZIONE D'USO: Servizi e attrezzature di interesse collettivo.

A5 - Ponte Leopoldo II

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo **Re1**

Dovrà essere prevista la completa ed integrale conservazione degli elementi architettonici ancora esistenti ed il ripristino della sua funzione di collegamento territoriale all'interno dell'ANPIL "Villa Medicea e Cascine di Poggio a Caiano". L'intervento di restauro, da attivare preferibilmente con concorso di progettazione, dovrà prevedere modalità tecnologiche ed artistiche di alto livello, all'altezza dell'importanza storica ed ambientale del manufatto.

DESTINAZIONE D'USO: Servizi e attrezzature di interesse collettivo.

A6 - Acquedotto Mediceo (rudere sul Rio Montoni)

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo **Re1**

È prescritta la conservazione ed il consolidamento dell'ultima traccia documentale dell'acquedotto mediceo, con tecnologie e materiali compatibili, nonché la sua valorizzazione ambientale all'interno del sistema funzionale delle connessioni paesistiche.

Edifici di Culto

B1 - Chiesa vecchia di Bonistallo

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo **Re1**

Edificio sottoposto a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/04.

DESTINAZIONE D'USO: Servizi e attrezzature di interesse collettivo.

B2 - Chiesa di San Francesco a Bonistallo

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo di tipo **Re1**

Edificio sottoposto a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/04.

DESTINAZIONE D'USO: Servizi e attrezzature di interesse collettivo.

B3 - Chiesa di Santa Cristina in Pili

Il complesso risulta compromesso da un intervento relativamente recente, di aspetto incongruo (parti in c.a. a vista, pesante pensilina d'ingresso, infissi in alluminio) se riferito all'edificio storico.

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo di tipo **Re1**

Edificio sottoposto a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/04. In caso di intervento complessivo si prescrive la riqualificazione del corpo annesso (cfr. nota), con modifica delle incongruità introdotte.

DESTINAZIONE D'USO : Servizi e attrezzature di interesse collettivo.

B4 - Chiesa di S. Maria del SS. Rosario

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo di tipo **Re1**

Edificio sottoposto a vincolo monumentale ai sensi del D.Lgs. 42/04. È prescritto il mantenimento della muratura faccia a vista.

DESTINAZIONE D'USO: Servizi e attrezzature di interesse collettivo.

B5 - Monastero Minime Suore del Sacro Cuore

Il complesso edilizio, sede di un Istituto fondato nel 1991, sia per la sua destinazione e posizione ambientale, sia perché al momento della sua costruzione, ancorché recente, ha inglobato edifici pre-esistenti molto antichi (ne è testimonianza il tabernacolo affrescato posto in angolo su via Giuliano da Sangallo) risulta da inserire nell'elenco degli edifici di rilevante interesse storico-artistico-ambientale.

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo di tipo **Re2**

DESTINAZIONE D'USO: Servizi e attrezzature di interesse collettivo. Edifici monumentali dell'ambiente rurale

C1 - Villa di Cerretino

TIPO D'INTERVENTO Restauro e Risanamento conservativo **Re1**

Prescrizioni:

- non è consentito il frazionamento in unità immobiliari inferiori a 150 mq. di superficie lorda di pavimento;
- non è consentito il riuso a scopo residenziale della cappella;
- non è consentito il frazionamento degli spazi di pertinenza, ancorché eseguito con siepi, reti, muretti, ecc..

DESTINAZIONE D'USO: Residenza

C2 - Villamagra

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo **Re1** per l'edificio originario, Ristrutturazione edilizia **Ri1** per gli ampliamenti realizzati del XX sec. Con le seguenti prescrizioni:- la documentazione a corredo di ogni intervento deve contenere elementi sufficienti a valutare l'origine storica o moderna delle parti interessate;

- il frazionamento del complesso immobiliare può essere effettuato previo Piano di Recupero;
- gli interventi dovranno essere indirizzati alla valorizzazione dell'edificio storico, anche con una diversa tonalità di tinteggiatura, con possibili modifiche alle sistemazioni arboree ed agli edifici recenti.

DESTINAZIONE D'USO: Servizi e attrezzature di interesse collettivo.

C3 – Castellaccio

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo **Re1**

Con le seguenti prescrizioni:- non è consentito l'aumento delle unità immobiliari;- non è consentito il frazionamento degli spazi di pertinenza, ancorché eseguito con siepi, reti, muretti, ecc..- non è consentito il cambio di destinazione della cappella;- dovranno essere conservati gli annessi originari e riutilizzati con funzioni conformi alle loro caratteristiche, gli annessi che risultassero incongrui potranno essere ricostruiti con materiali e tecniche compatibili.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

C4 - Villa Bartolomei (Fattoria del Poggiale)

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo **Re1** per il complesso della villa, compreso il giardino, Restauro e Risanamento conservativo **Re2** per l'edificio colonico posto a Nord denominato "podere Fascinaia".

Con le seguenti prescrizioni per il tipo d'intervento **Re1**:

- il frazionamento del complesso immobiliare può essere effettuato previo Piano di Recupero;
- il piano interrato coperto con volte (la cui conformazione non dovrà essere alterata) potrà essere utilizzato solo per destinazioni accessorie (snr);- non è consentito il cambio di destinazione della cappella;- dovranno essere conservati i resti della limonaia presenti sul lato Est;- per il nuovo edificio posto a Sud Est eventuali interventi sono subordinati alla modifica dei caratteri formali per un migliore inserimento nel contesto.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

C5 - Villa Le Croci

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo **Re2**

Con le seguenti prescrizioni:- non è consentito l'aumento delle unità immobiliari;- non è consentito alcun tipo di frazionamento del giardino e degli spazi di pertinenza, ancorché eseguito con siepi, reti, muretti, ecc..;- dovranno essere conservati gli annessi originari e riutilizzati con funzioni conformi alle loro caratteristiche, gli annessi che risultassero incongrui potranno essere ricostruiti con materiali e tecniche compatibili.- dovrà essere mantenuta la distinzione tra edificio principale ed edifici accessori, anche a livello di finiture e di tinteggiature:

DESTINAZIONE D'USO:

Residenziale Edifici urbani

D1 - Magazzino del Ferro

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo **Re2** Con le seguenti prescrizioni:- non è consentito l'aumento delle unità immobiliari;- non è consentito alcun tipo di frazionamento del giardino e degli spazi di pertinenza, ancorché eseguito con siepi, reti, muretti, ecc..;- non è consentita l'apposizione di insegne esterne al vano delle aperture;- non è consentito l'uso residenziale del piano terra;- non è consentito modificare forma e dimensioni delle aperture esterne.

DESTINAZIONE D'USO: Attività terziarie al piano terra - Residenziale ai piani superiori.

D2 - Villa del Principino

L'immobile è stato di recente sottoposto ad intervento di recupero con sostanziale conservazione dei principali caratteri formali esterni.

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo di tipo **Re2**.

Con le seguenti prescrizioni:

- il frazionamento del complesso immobiliare può essere effettuato previo Piano di Recupero;
- non è consentita l'apposizione di insegne commerciali;
- non è consentito modificare forma e dimensioni delle aperture esterne;- dovrà essere intonacato il muro di recinzione tergale anche in previsione di interventi manutentivi.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

D3 - Palazzo di via Aietta

L'immobile è stato di recente sottoposto ad intervento di recupero con sostanziale conservazione dei principali caratteri formali esterni.

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo **Re2**

Con le seguenti prescrizioni:- non è consentito l'aumento delle unità immobiliari;- non è consentita l'apposizione di insegne commerciali;- non è consentito modificare forma e dimensioni delle aperture esterne.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

D4 - Edificio in Piazzetta Dei Medici ("l'osteria")

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo **Re2**

Con le seguenti prescrizioni:

- non è consentita l'apposizione di insegne commerciali esterne al vano delle aperture;- non è consentita la destinazione d'uso residenziale al piano terra;
- non è consentito modificare forma e dimensioni delle aperture esterne, salvo il ripristino di una preesistente e documentata situazione;
- dovranno essere eliminate le incongruenze tipologiche introdotte da interventi recenti quali balconcino in facciata, infissi in alluminio, ecc..

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale e Attività terziarie

D5 - Villino presso il ponte all'Asse

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo **Re3**

Con le seguenti prescrizioni:

- non è consentito modificare forma e dimensioni delle aperture esterne;
- il frazionamento del complesso immobiliare può essere effettuato previo Piano di Recupero;
- non è consentito il frazionamento degli spazi di pertinenza, ancorché eseguito con siepi, reti, muretti, ecc.
- non è consentita l'apposizione di insegne commerciali esterne;- dovranno essere conservate, recuperate e reintegrate le porzioni di recinzione e cancellate in ferro esistenti;- non dovrà essere modificato il colore pre-esistente dei prospetti.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale e/o Direzionale e/o Turistico ricettiva

D6 - Casa di Ardengo Soffici

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo **Re2**

Con le seguenti prescrizioni:

- il frazionamento del complesso immobiliare può essere effettuato previo Piano di Recupero;
- non è consentito modificare forma e dimensioni delle aperture esterne;
- non è consentita l'apposizione di insegne commerciali esterne;
- gli annessi tergalì potranno essere ricostruiti con materiali e tecniche compatibili al contesto, fermo restando la volumetria e la destinazione accessoria (snr).

DESTINAZIONE D'USO: Gli interventi di recupero o di cambio di destinazione d'uso dell'immobile dovranno essere finalizzati alla realizzazione di una attrezzatura di tipo culturale legata alla natura di "casa d'artista" dell'edificio.

Aggregati urbani

E1 - Via Lorenzo il Magnifico

Per i tipi d'intervento si rimanda alla Tav. P03 - Disciplina del Territorio, con le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere eliminate le incongruenze tipologiche introdotte su alcuni edifici con interventi recenti (logge, cornici in pietra, coloriture plastiche ecc);
- gli annessi tergalì posti sui resedi frontistanti piazza XX Settembre, dovranno essere conservati nella loro conformazione ormai storicizzata.

E2 - Via Cancellieri

Per i tipi d'intervento si rimanda alla Tav. P03 - Disciplina del Territorio, con le seguenti prescrizioni:- dovranno essere conservate e recuperate, dove presenti, le balconate metalliche originarie in ghisa ed in ferro battuto;

- dovranno essere eliminate le incongruenze tipologiche introdotte su alcuni edifici con interventi recenti (infissi in alluminio, cornici in pietra, coloriture plastiche ecc).

E3 - Via Verdi

Per i tipi d'intervento si rimanda alla Tav. P03 - Disciplina del Territorio, con le seguenti prescrizioni:- dovranno essere conservate e recuperate, dove presenti, le ringhiere metalliche originarie in ghisa ed in ferro battuto;

- dovranno essere eliminate le incongruenze tipologiche introdotte su alcuni edifici con interventi recenti;- non potrà essere alterata o frazionata la superficie e la quota delle caratteristiche corti interne condominiali;

- dovranno essere sostituite, ai piani terra, le persiane a battente con persiane scorrevoli.

E4 - Via Aietta

Per i tipi d'intervento si rimanda alla Tav. P03 - Disciplina del Territorio, con le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere conservate, dove presenti, le ringhiere metalliche originarie in ghisa ed in ferro battuto;

- dovranno essere eliminate le incongruenze tipologiche introdotte su alcuni edifici con interventi recenti (logge, cornici in pietra, coloriture plastiche ecc).

E5 - Largo Mazzei

Per i tipi d'intervento si rimanda alla Tav. P03 - Disciplina del Territorio, con le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere conservate e recuperate, dove presenti, le ringhiere metalliche originarie in ghisa ed in ferro battuto;

- gli annessi tergalì potranno essere ricostruiti con materiali e tecniche compatibili al contesto, fermo restando la volumetria e la destinazione accessoria (snr);

- dovranno essere eliminate le incongruenze tipologiche introdotte su alcuni edifici con interventi recenti (logge, cornici in pietra, coloriture plastiche ecc).

E6 - Via Vittorio Emanuele

Per i tipi d'intervento si rimanda alla Tav. P03 - Disciplina del Territorio, con le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere conservate e recuperate, dove presenti, le ringhiere metalliche originarie in ghisa ed in ferro battuto;

- gli annessi tergalì potranno essere ricostruiti con materiali e tecniche compatibili al contesto, fermo restando la volumetria e la destinazione accessoria (snr);

- dovranno essere eliminate le incongruenze tipologiche introdotte su alcuni edifici con interventi recenti (logge, cornici in pietra, coloriture plastiche ecc).

Nuclei abitati

F1 – Fornaci

Per i tipi d'intervento si rimanda alla Tav. P03 - Disciplina del Territorio, con le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere conservate e recuperate, dove presenti, le ringhiere metalliche originarie in ghisa ed in ferro battuto;

- gli annessi tergalì potranno essere ricostruiti con materiali e tecniche compatibili al contesto, fermo restando la volumetria e la destinazione accessoria (snr);
- dovranno essere eliminate le incongruenze tipologiche introdotte su alcuni edifici con interventi recenti (logge, cornici in pietra, coloriture plastiche ecc).

F2 - Santa Cristina in Pilli

Per i tipi d'intervento si rimanda alla Tav. P03 - Disciplina del Territorio, con le seguenti prescrizioni:

- per il Palazzetto Berti per il quale è prescritto l'intervento di Restauro e Risanamento conservativo **Re1** il frazionamento del complesso immobiliare può essere effettuato previo Piano di Recupero, comunque non è consentito alcun tipo di frazionamento del giardino e degli spazi di pertinenza;
- la baracca in legno presente sul resede di un edificio, se legittima, potrà essere sostituita da una struttura in muratura purchè rimanga destinata ad usi accessori e purchè l'intervento sia inserito in un riordino complessivo dell'area esterna che comprenda anche l'intonacatura e la tinteggiatura del muro di recinzione in c.a..

F3 - Poggetto

Per i tipi d'intervento si rimanda alla Tav. P03 - Disciplina del Territorio, con le seguenti prescrizioni:- dovranno essere eliminate le incongruenze tipologiche introdotte su alcuni edifici con interventi recenti e che risultano in contrasto con le caratteristiche originarie richiamate nelle norme generali.

F4 - Ponte alla Furba

Per i tipi d'intervento si rimanda alla Tav. P03 - Disciplina del Territorio, con le seguenti prescrizioni:- dovranno essere eliminate le incongruenze tipologiche introdotte su alcuni edifici con interventi recenti e che risultano in contrasto con le caratteristiche originarie richiamate nelle norme generali.

Aggregati dell'ambiente rurale

G1 - Petraia

Per i tipi d'intervento si rimanda alla Tav. P03 - Disciplina del Territorio, con le seguenti prescrizioni:- per l'edificio sottoposto al tipo d'intervento **Re1**, in stato di abbandono, - non è consentito l'aumento delle unità immobiliari, non potranno essere modificate le altezze d'imposta dei solai; non potranno essere demolite porzioni di muratura salvo che per limitati interventi di consolidamento; non potranno essere inseriti nuovi corpi scala, soppalchi ed altri elementi strutturali; il manto di copertura dovrà essere realizzato utilizzando materiale di recupero (embrici e coppi vecchi); non è consentito lasciare membrature o parti di muratura a faccia vista; dovranno essere conservate le grandi mensole in pietra presenti sul fianco; non è consentito lasciare membrature o parti di muratura a faccia vista.

Risultano presenti nel borgo parti edilizie modificate o ampliate di recente, tali aggiunte, spesso incongrue, dovranno essere riqualficate con modifica agli aspetti formali per un migliore inserimento nel contesto.

G2 - Scaldagrillo

Per il complesso edilizio di origine rurale, ancora da recuperare, è prescritto il tipo d'intervento Restauro e Risanamento conservativo **Re2** con le seguenti precisazioni:

- dovrà essere conservato il portico evitando l'inserimento di tamponamenti o infissi di chiusura;- dovrà essere mantenuta la conformazione dell'aia delimitata da un terrazzamento e non dovrà essere destinata a parcheggio;
- dovrà essere ricostruito il portico addossato sul lato Nord dell'edificio;- il corpo addossato ad Est, a copertura piana, potrà essere mantenuto;- per la tinteggiatura dovrà essere utilizzato il colore ancora visibile sui residui d'intonaco, previa campionatura e salvo indagini stratigrafiche più approfondite;- gli annessi staccati posti a N e SE potranno essere recuperati, mantenendo funzioni accessorie (snr) e distinti con coloritura diversa dall'edificio principale;- in caso di deruralizzazione, le opere di miglioramento ambientale dovranno ricomprendere interventi relativi ad assicurare la percorribilità pubblica dei tratti di viabilità rurale storica all'interno dell'aggregato

Per le prescrizioni relative agli altri edifici presenti si rimanda alla Tav.P03.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale e/o Agricolo

G3 - Montiloni

L'edificio risulta molto alterato nelle sue caratteristiche tipologiche, in particolare a causa di aggiunte relativamente recenti, comprese parti in c.a. a vista.

TIPO D'INTERVENTO: dato il grande rilievo ambientale del complesso edilizio, è prescritto il tipo d'intervento Restauro e Risanamento conservativo **Re3** finalizzato, oltre che alla tutela dei caratteri originari ancora presenti, al ripristino, o quanto meno alla riqualificazione degli elementi architettonici incongrui; pertanto dovrà essere previsto un intervento unitario che comprenda l'intero organismo edilizio volto alla riqualificazione di quegli elementi che ne hanno alterato l'assetto generale. A tal fine si potranno prevedere anche modifiche alla sagoma (senza aumenti di SIp e di superficie coperta), se esclusivamente finalizzati alla riqualificazione ambientale. Relativamente alle aree esterne il progetto di riqualificazione potrà eventualmente comprendere un limitato spostamento della strada vicinale di Montiloni, che attualmente passa tra l'edificio principale ed alcuni annessi, purché sia assicurato il percorso pubblico, sia valutata la compatibilità ambientale e paesaggistica della modifica e sia prevista senza rilevanti movimenti di terra. Gli annessi agricoli originari dovranno essere conservati con destinazione accessoria (snr). Altri manufatti pertinenziali potranno essere ricostruiti con materiali e tecniche compatibili al contesto, fermo restando la volumetria e la destinazione accessoria (snr).

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale e/o Agricolo

G4 - Le Croci

Per i tipi d'intervento si rimanda alla Tav. P03 - Disciplina del Territorio.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

G5 - Le Torri

Per i tipi d'intervento si rimanda alla Tav. P03 - Disciplina del Territorio.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

G6 - Mastrigalla (Villa Dazzi)

Ristrutturato di recente ha conservato l'assetto tipologico generale mentre le sistemazioni e le finiture esterne risultano eseguite con materiali impropri .

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo **Re2**

Con le seguenti prescrizioni:- dovranno essere eliminati gli elementi riconosciuti incongrui, che hanno alterato l'assetto generale (pavimentazione esterne, coloriture, finiture, ecc.);- non è consentita la destinazione residenziale dell'oratorio facente parte del complesso edilizio;- gli annessi pertinenziali potranno essere ricostruiti con materiali e tecniche compatibili al contesto, fermo restando la volumetria e la destinazione accessoria (snr);- non è consentito l'aumento delle unità immobiliari.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

G7 - Le Casacce

Ristrutturato e riutilizzato negli ultimi decenni ha conservato l'assetto planimetrico generale, pur essendo suddiviso in diverse unità immobiliari.

TIPO D'INTERVENTO: dato il grande rilievo ambientale del complesso edilizio, è prescritto il tipo d'intervento Restauro e Risanamento conservativo **Re2** finalizzato, oltre che alla tutela dei caratteri originari ancora presenti, al ripristino, o quanto meno alla riqualificazione degli elementi architettonici e decorativi incongrui (porzioni di muratura a faccia-vista, annesso con copertura piana, coloriture ecc.); pertanto dovrà essere previsto un intervento unitario che comprenda l'intero organismo edilizio volto alla riqualificazione di quegli elementi che ne hanno alterato l'assetto generale ed al ripristino delle caratteristiche originarie alterate negli ultimi decenni. Gli interventi sulle aree esterne dovranno prevedere la rimozione della pavimentazione in porfido con particolare

riferimento al sedime della strada vicinale di Casacce che attraversa il complesso edilizio e della quale deve essere ripristinata la riconoscibilità di viabilità aperta al pubblico transito.

DESTINAZIONE D'USO: si rimanda alle norme del sub-sistema.

G8 – Poggiale

Per i tipi d'intervento si rimanda alla Tav. P03 - Disciplina del Territorio, con le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere eliminate le incognuenze in contrasto con le caratteristiche originarie richiamate nelle norme relative al tipo d'intervento, con particolare riferimento a coloriture, murature faccia vista, infissi e finiture esterne.

DESTINAZIONE D'USO: si rimanda alle norme del sub-sistema.

G9 – Contra

Per i tipi d'intervento si rimanda alla Tav. P03 - Disciplina del Territorio.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

G10 – Cegoli

TIPO D'INTERVENTO: per l'edificio rurale in disuso e in stato di degrado, ma che presenta caratteri architettonici molto rilevanti sia dal punto di vista documentale e tipologico che ambientale è prescritto il tipo d'intervento Restauro e Risanamento conservativo **Re2**.

Con le seguenti prescrizioni:

- gli interventi di recupero e/o eventuale cambio di destinazione (deruralizzazione) sono subordinati al mantenimento della percorribilità pubblica della viabilità rurale storica (via vicinale di Cegoli), che non dovrà essere asfaltata;

- non potranno essere inseriti nuovi corpi scala, soppalchi ed altri elementi strutturali estranei;

- il manto di copertura dovrà essere realizzato utilizzando materiale di recupero (embrici e coppi vecchi);

- non è consentito lasciare parti di muratura a faccia vista;

- non potranno essere modificate le quote d'imposta dei solai. Per l'edificio ricompreso in questo toponimo, pesantemente ristrutturato, che presenta alcuni elementi tipologici generali ancora conservati, ma con sistemazioni e finiture esterne eseguite con materiali impropri, è prescritto il tipo d'intervento Restauro e Risanamento conservativo **Re3** finalizzato al ripristino degli elementi attinenti al contesto ambientale. Pertanto in caso di intervento generalizzato si dovranno eliminare elementi riconosciuti incongrui (infissi, manto di copertura, alberature estranee all'ambiente rurale, ecc.), che alterano l'assetto generale ed il corretto inserimento ambientale. In caso di interventi manutentivi è prescritto il ripristino delle caratteristiche originarie alterate negli ultimi decenni. Gli annessi pertinenziali potranno essere ricostruiti con materiali e tecniche compatibili al contesto, fermo restando la volumetria e la destinazione accessoria (snr).

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale e/o agricola

G11 – Palagina

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo **Re2**

Con le seguenti prescrizioni:- dovranno essere eliminate le incongruenze introdotte da interventi recenti, con particolare riferimento a coloriture, elementi architettonici a faccia vista, infissi e finiture esterne.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale o agricola

G12 – Casale

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo **Re3**

Con le seguenti prescrizioni:

- non dovrà essere asfaltata la viabilità di accesso e l'area del resede;- non potranno essere modificate le quote d'imposta dei solai;

- non potranno essere inseriti nuovi corpi scala, soppalchi ed altri elementi strutturali estranei;
- il manto di copertura dovrà essere realizzato utilizzando materiale di recupero (embrici e coppi vecchi);
- non è consentito lasciare parti di muratura a faccia vista.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale o agricola

G13 - Le Mericce

Gli edifici sono stati oggetto di un intervento che ha alterato alcuni aspetti architettonici ed ambientali: muratura lasciata a vista, rimozione della muratura tra architrave ed arco di scarico, posa in opera di persiane, ecc..

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo **Re2**

Con le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere ripristinati i caratteri formali alterati con particolare riferimento alle superfici esterne ed agli infissi.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale o agricola

G14 - Edifici rurali a Bonistallo

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo **Re2**

Con le seguenti prescrizioni:- dovranno essere ripristinati i caratteri formali incongrui dell'edificio interessato da interventi recenti (manto di copertura, portico in cemento armato, coloriture non tradizionali).

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale o agricola

Edifici rurali

H1 - Podere Il Poggio

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo **Re2**

Con le seguenti precisazioni:- non potrà essere asfaltata la viabilità di accesso;

- non potranno essere inseriti nuovi corpi scala, soppalchi ed altri elementi strutturali estranei;
- dovrà essere prevista la puntuale conservazione degli elementi lapidei presenti (targhe e stemmi);
- il manto di copertura dovrà essere realizzato utilizzando materiale di recupero (embrici e coppi vecchi)- non è consentito lasciare parti di muratura a faccia vista

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale o agricola

H2 - Podere Ginestreto

L'edificio è stato oggetto di un intervento che ha modificato sia le finiture esterne che l'assetto volumetrico.

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo **Re3**

Con le seguenti prescrizioni:- la tettoia in cemento armato dovrà essere sostituita con altra struttura di tipo tradizionale, con materiali e tecniche compatibili al contesto, senza modifica d'ingombro;

- dovranno essere eliminate le incongruenze introdotte da interventi recenti, con particolare riferimento a coloriture, elementi architettonici a faccia vista, aperture ad arco.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

H3 - Podere San Zenobi

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo **Re2**

Con le seguenti prescrizioni:

- gli interventi di recupero e/o eventuale cambio di destinazione (deruralizzazione) sono subordinati al mantenimento della percorribilità pubblica della viabilità rurale storica, che non dovrà essere asfaltata;

- dovranno essere conservati gli annessi originari e destinati a funzioni compatibili alle loro caratteristiche, altri eventuali annessi pertinenziali potranno essere demoliti se debitamente documentata la loro incongruità ovvero ricostruiti con materiali e tecniche compatibili al contesto, fermo restando la destinazione accessoria (snr).

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale o Agricola.

H4 - Podere Le Fonti

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo **Re3**

Con le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere ripristinate le sistemazioni esterne e le finiture incongrue al contesto ed ai caratteri formali del complesso.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale o Agricola.

H5 - Podere Montiloni

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo **Re2**

Con le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere ripristinate le sistemazioni esterne e le finiture incongrue al contesto ed ai caratteri formali del complesso.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale o Agricola.

H6 - Podere Mazzoni

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo **Re2**

Con le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere ripristinate le sistemazioni esterne e le finiture incongrue al contesto ed ai caratteri formali del complesso.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale o Agricola.

H7 - Poderella

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo **Re2**

Con le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere ripristinate le sistemazioni esterne e le finiture incongrue al contesto ed ai caratteri formali del complesso, in particolare si dovrà minimizzare l'impatto ambientale dei muri in cemento, mediante opportune opere di rivestimento (intonaco).

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale o Agricola.

H8 - Casa Colonica lungo via delle Casacce

L'edificio, presentando caratteristiche tipologiche ed ambientali ancora intatte, viene incluso nell'elenco degli edifici di rilevante valore.

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo **Re2**

Con le seguenti prescrizioni:

- gli interventi non dovranno interessare la viabilità pubblica (via vicinale delle Casacce), che non potrà essere asfaltata;

- non potranno essere modificate le altezze d'imposta dei solai;
- non potranno essere demolite porzioni di muratura salvo che per limitati interventi di consolidamento;
- non potranno essere inseriti nuovi corpi scala, soppalchi ed altri elementi strutturali estranei;
- il manto di copertura dovrà essere realizzato utilizzando materiale di recupero (embrici e coppi vecchi);
- non è consentito lasciare parti di muratura o membrature a faccia vista.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale o agricolo

Edifici rurali nel tessuto urbano

I1 - Podere Vinaia

L'edificio, di antica origine, risulta diviso in più unità immobiliari e profondamente alterato nelle proprie caratteristiche formali e tipologiche.

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo **Re2**

Con le seguenti prescrizioni:

- gli interventi dovranno essere finalizzati al recupero delle caratteristiche formali e tipologiche perdute ed al conseguimento di un assetto unitario che superi l'attuale frammentazione;
- dovranno essere eliminate le scale esterne.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

I2 - Podere delle Piagge

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo **Re2**

Con le seguenti prescrizioni:

- gli interventi dovranno essere finalizzati al conseguimento di un assetto unitario che superi l'attuale frammentazione, nel rispetto dei caratteri ambientali e tipologici.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

I3 - Casa del Berna

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo **Re2**

Con le seguenti prescrizioni:

- non è consentito il frazionamento dell'organismo edilizio e dell'area di pertinenza;- eventuali recinzioni dovranno essere di tipo aperto (cancellata metallica a disegno semplice e profili pieni) e di altezza massima 1,4 m.

Per interventi finalizzati alla realizzazione di una struttura per servizi di assistenza socio-sanitaria è consentito un ampliamento, come disciplinato all'art. 106 del RU, subordinato alla demolizione degli annessi precari, alla sistemazione unitaria degli spazi di pertinenza ed alla valorizzazione dell'edificio storico.

Il nuovo volume potrà essere realizzato esclusivamente nell'area posta a Sud dell'edificio principale, che dovrà essere visibile dalla viabilità pubblica.

Le caratteristiche dell'ampliamento dovranno essere compatibili con il contesto storico e ambientale sia nella forma che nei materiali.

Dovrà inoltre essere mantenuto l'accesso da via Soffici. Eventuali maggiori superfici, necessarie all'attrezzatura prevista dovranno essere subordinate all'approvazione di uno specifico piano di recupero.

DESTINAZIONE D'USO: Attrezzature di uso comune

I4 - Podere Le Buche

Nel complesso edilizio del Podere le Buche deve intendersi compreso l'annesso (fienile) posto al di là della Strada Statale per il quale vale il medesimo tipo d'intervento dell'edificio principale.

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo **Re1**

DESTINAZIONE D'USO: Attrezzature di uso comune

I5 - Fattoria di Poggetto

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo **Re2**

Con le seguenti prescrizioni:- gli interventi dovranno essere finalizzati al ripristino dei caratteri formali, architettonici e decorativi delle facciate con particolare riguardo agli edifici secondari (disegno delle aperture, cornici, balconi).

DESTINAZIONE D'USO: Si rimanda alle norme del sub-sistema

I6 - Tinaia di Poggetto

L'edificio è stato oggetto di un recente intervento che ha comportato la completa modifica dei caratteri tipologici e formali, risulta inoltre diviso in più unità immobiliari.

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo **Re2**

Con le seguenti prescrizioni:- dovranno essere ripristinati i caratteri tipologici, formali e architettonici perduti a seguito dell'ultimo intervento.

DESTINAZIONE D'USO: Si rimanda alle norme del sub-sistema

I7 - Casa colonica in via Sottombrone

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo **Re3** Con le seguenti prescrizioni:

- gli interventi dovranno prevedere il ripristino dell'impianto unitario anche in merito a finiture e coloriture esterne.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

I8 - Podere Bosco

Il contesto ambientale risulta compromesso dalla recente demolizione degli annessi e conseguente realizzazione di due edifici prossimi all'organismo edilizio principale.

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo **Re3**

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

~~I9 - Mulinella~~

I10 - Poggiarello

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo **Re2**

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

I11 - Casa colonica a Candeli

TIPO D'INTERVENTO: Restauro e Risanamento conservativo **Re2**

Con le seguenti prescrizioni:- l'intervento dovrà essere finalizzato al ripristino delle sistemazioni esterne e delle finiture incongrue con i caratteri formali e tipologici dell'edificio.

DESTINAZIONE D'USO: Residenziale

ALLEGATO 2 – I Progetti Guida

Art. 1 - Disposizioni generali

1. Il presente RU individua le parti di territorio definite da Progetti Guida, che interessano prevalentemente aree produttive, che il PS individua come appartenenti al sistema delle connessioni paesistiche, in cui le regole di trasformazione sono volte a conseguire specifici obiettivi di qualità urbanistica, architettonica ed ambientale.

2. Gli attuali assetti delle aree limitrofe a corsi d'acqua e fasce fluviali, oltre a presentare fattori di rischio idraulico, mettono in crisi la funzionalità dei corridoi ecologici e di impediscono il collegamento tra diversi elementi ambientali di pregio del territorio. I Progetti Guida che le interessano assumono pertanto una funzione strategica per il riequilibrio ambientale e la tutela dei valori paesaggistici, da perseguire attraverso:

- la sostituzione delle attività produttive per funzioni residenziali, attrezzature di interesse generale, terziario, turistico ricettive e ricreative, verde urbano attrezzato e impianti sportivi;
- il miglioramento dell'accessibilità e la fruizione pubblica dell'intero territorio comunale e la creazione di itinerari e percorsi ciclo-pedonali combinati con una serie di attrezzature compatibili per il tempo libero e di supporto alle attività ricreative e turistiche;
- l'incremento e la difesa del verde, privilegiando l'interrelazione con gli insediamenti e la salvaguardia delle visuali verso gli elementi morfologico-paesaggistici e architettonici di pregio;
- la realizzazione di tutti quegli interventi atti a garantire la messa in sicurezza delle aree sotto il profilo idraulico;
- la ricostituzione, nelle aree costituite dalle pertinenze dei corsi d'acqua, al di fuori delle fasce in periodica manutenzione idraulica, di aree continue di vegetazione riparia, arborea ed arbustiva.

3. La disciplina relativa ai Progetti Guida, costituiti da apposita scheda normativa e grafica, è costituita da previsioni, indirizzi e prescrizioni, che riguardano l'assetto funzionale, compositivo, morfologico e spaziale delle trasformazioni previste e per le quali vengono inoltre definiti i seguenti criteri di progettazione:

a) tutti gli interventi sugli spazi aperti – spazi pubblici e privati destinati a verde, piazzali, parcheggi, viabilità pedonale, ecc. - devono essere progettati con lo scopo di minimizzare l'effetto dell'impermeabilizzazione del suolo, attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano l'infiltrazione nel terreno e la ritenzione temporanea delle acque piovane;

b) il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua dovrà essere evitato quando sia possibile dirigere le acque meteoriche in aree adiacenti permeabili, senza che si determinino danni dovuti a ristagno, o in cisterne interrato che ritardino la cessione verso i fossi di raccolta;

c) si dovranno prevedere bande verdi naturali per la riqualificazione, valorizzazione e protezione dei canali e corsi d'acqua; si dovranno utilizzare specie arboree ed arbustive autoctone, che meglio si prestano ad assumere caratteri naturaliformi e più si adattano a vivere in terreni sottoposti a variazione della falda superficiale e comunque fortemente umidi;

d) i percorsi pedonali devono consentire il passaggio di persone e carrozzine e nell'ambito dei parchi e giardini di uso pubblico devono essere separati dalle piste ciclabili;

e) per i parchi e giardini di uso pubblico si dovrà garantire la massima accessibilità dalle e per le diverse parti della città, si dovranno prevedere aree a prato fruibili per il gioco libero e aree opportunamente arborate per la creazione di ombra e per favorire la percezione del succedersi delle fasi vegetative e delle stagioni;

f) nella scelta degli impianti vegetazionali si deve prioritariamente tenere conto degli obiettivi da perseguire e delle funzioni da favorire (tutela e rinaturalizzazione dei corsi d'acqua, ritenzione acque piovane, ombreggiamento, decoro, ecc.);

g) eventuali piazze e/o aree pavimentate dovranno essere opportunamente alberate e devono garantire in primo luogo la sicurezza del pedone;

4. Le disposizioni e i dimensionamenti contenuti nella scheda normativa hanno valore prescrittivo e devono essere obbligatoriamente osservati, mentre hanno valore indicativo gli assetti compositivi, morfologici e spaziali proposti. Le previsioni della scheda grafica possono subire, con l'approvazione degli strumenti attuativi, modifiche a condizione che le stesse non incidano sul principio insediativo reso palese dalla scheda, non eludano la finalità speciale perseguita, non riducano la consistenza delle aree a standard e non incrementino il carico insediativo previsto in relazione alle diverse destinazioni d'uso.

Art.2 - La perequazione urbanistica

1. Il presente Regolamento Urbanistico individua la perequazione urbanistica quale strumento per l'equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali, tra i proprietari delle aree e degli immobili interessati dagli interventi di trasformazione all'interno dei progetti guida.

2. Il RU stabilisce criteri e metodi per la determinazione del diritto edificatorio spettante a ciascuna area ricadente all'interno dei Progetto Guida in ragione delle classi omogenee dei suoli e fissando regole ulteriori regole perequative per la presenza di fabbricati incongrui o meno, ai fini della riqualificazione ambientale, e del riconoscimento di eventuali indici aggiuntivi come premialità, ai fini della realizzazione della città pubblica.

Art. 3 - Le classi dei suoli

1. Ai fini della determinazione dei diritti edificatori da assegnare ad ogni area di trasformazione ed in funzione dello stato di fatto e di diritto al momento dell'adozione del presente piano, la tavola "Classi dei suoli" individua, per ogni area all'interno dei Progetti Guida, l'appartenenza alla Classe di suolo tra quelle definite di seguito:

- Classe 1. Aree urbanizzate a destinazione artigianale e industriale;

- Classe 2. Aree periurbane non urbanizzate;

- Classe 3. Aree di proprietà comunale o aree per infrastrutture e dotazioni territoriali;

2. Gli indici territoriali assunti per le classi dei suoli, di cui al precedente comma, sono:

Classe 1: 0,25 mq Sul / St;

Classe 2: 0,20 mq Sul / St;

Classe 3: 0,00 mq Sul / St.

3. Gli indici territoriali sono assegnati mediante riclassificazione delle aree medesime, assimilando in tal caso tutte le aree come urbanizzazioni residenziali.

Art. 4 - Regole perequative

1. All'interno dei Comparti di Attuazione identificati come UMI (Unità Minime di Intervento) e definiti dal Progetto Guida, gli interventi si attuano attraverso Piani Urbanistici Attuativi (PUA) unitari o Interventi Diretti (ID).

Nei PUA i diritti edificatori attribuiti alle diverse aree vengono realizzati sulle aree previste come edificabili dal Progetto Guida.

Le aree interne ai Comparti, destinate alle dotazioni territoriali devono essere cedute gratuitamente al Comune.

Al termine quinquennale di validità del Regolamento Urbanistico le aree di trasformazione in esso previste e non pervenute al convenzionamento del relativo PUA, perderanno automaticamente i diritti edificatori assegnati, senza necessità di ulteriori, specifici provvedimenti.

Successivamente alla decorrenza del termine citato, in tali aree si applica l'art. 63 - Aree non pianificate - della L.R. n° 1/2005 e successive modifiche e integrazioni.

2. I Comparti di attuazione definiti come UMI dal Progetto Guida, comprendono, oltre alle aree di sedime dei tessuti insediativi di progetto, anche le aree da cedere al Comune e da destinare alla realizzazione delle dotazioni territoriali per spazi pubblici o attività collettive o opere pubbliche, nonché ad interventi di riqualificazione ambientale.

3. I diritti edificatori delle aree sono definiti dal Progetto Guida in funzione della classe di appartenenza dell'area, tenendo conto degli edifici presenti, in ragione della Sul esistente, della destinazione d'uso e considerando gli ulteriori fattori di premialità di cui al successivo comma 5.

4. Il RU stabilisce i seguenti coefficienti di conversione delle Sul esistenti in quelle di progetto:

Sul residenziale esistente: 1

Sul direzionale esistente: 0,8

Sul commerciale esistente: 0,5

Sul produttiva esistente: 0,4 per altezze maggiori a ml. 3,50 e 0,3 per altezze comprese tra ml. 2,40 e ml. 3,50.

Il coefficiente di conversione per la Sul degli uffici interni al fabbricato è 0,4.

5. Nella formazione dei PUA di iniziativa privata, nel rispetto degli obiettivi e degli schemi progettuali previsti per i singoli Comparti, i diritti edificatori previsti per le singole aree potranno essere aumentati di una quota premiale, in funzione del verificarsi di una o più delle seguenti condizioni:

a. realizzazione di edilizia residenziale sociale, oltre alla minima prevista al comma 9 dell'art.7 del presente allegato, direttamente dal proponente con le stesse finalità di cui al comma sopra citato;

b. cessione di aree urbanizzate per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica o attrezzature collettive;

c. realizzazione di spazi pubblici o riservati alle attività collettive e opere pubbliche in genere, oltre a quelle necessarie per l'attuazione del Comparto; d. realizzazione di insediamenti secondo i principi dell'edilizia sostenibile. L'ammontare complessivo dei diritti edificatori risultanti dalla perequazione urbanistica e dalle premialità, non deve risultare superiore alle dimensioni massime ammissibili, definite nel Piano Strutturale.

Art. 5 - Condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica ai sensi del DPGR.n.26/R/07

1) Premessa

- a. Con l'adeguamento al nuovo Regolamento di attuazione dell'art. 62 della L.R. n. 1/05 (DPGR. n. 26/R) che sostituisce la Del.C.R.n. 94/85 in materia di indagini geologiche di supporto alla pianificazione urbanistica, la Carta della pericolosità geomorfologica (Tav.P/1a), la Carta della pericolosità idraulica (Tav.P/1b), la Carta dei battenti idraulici per eventi di piena con tempo di ritorno di 200 anni (TAVV.P/1b.1;1b.2;1b.3), la Carta della pericolosità sismica locale (Tav.P/1c) e la Carta delle problematiche idrogeologiche (TAV.P/2) della variante al P.S. costituiscono il nuovo riferimento per la definizione della fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica degli interventi previsti dalla variante al R.U. e dei Piani Attuativi già previsti nel R.U. vigente ai sensi dell'art.2 del DPGR.n.26/R/07.
- b. Dalla data di adozione della variante al P.S. che introduce le Carte di pericolosità di cui al comma precedente, ciascuna nuova realizzazione prevista dalla variante al R.U. dovrà soddisfare le necessarie condizioni di sicurezza e funzionalità nel tempo, in riferimento al nuovo scenario di pericolosità, senza creare condizioni di aggravio della pericolosità nelle aree limitrofe e sulle strutture esistenti.
- c. Il quadro di riferimento normativo per l'individuazione della pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica del territorio è completato dal Piano di Bacino del Fiume Arno stralcio "Assetto Idrogeologico" (P.A.I. - DPCM 6 Maggio 2005) che classifica il territorio comunale secondo quattro classi di pericolosità idraulica e geomorfologica in cui si applicano le disposizioni degli artt. 6 e 7 (rispettivamente per le aree P.I.4 e P.I.3) e degli artt. 11 e 12 (rispettivamente per le aree P.F.4 e P.F.3) delle relative norme tecniche di attuazione. Tali disposizioni, essendo sovraordinate, si aggiungono a quelle riportate nelle presenti norme. Le aree soggette alla suddetta normativa sono riportate nella cartografia del P.A.I. che rappresenta il territorio di Poggio a Caiano in stralci cartografici in formato A3. In particolare:
 - per quanto riguarda la pericolosità geomorfologica da frana:
 - stralci nn.38 e 51 per la cartografia di sintesi in scala 1:25.000;
 - stralci nn.229 per la cartografia di dettaglio in scala 1:10.000;
 - per quanto riguarda la pericolosità idraulica:
 - stralci nn.38 e 51 per la cartografia di sintesi in scala 1:25.000;
 - stralci nn. 197 e 229 per la cartografia di dettaglio in scala 1:10.000.
- d. Le nuove carte della fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica sono redatte per le aree oggetto di variante al R.U. ed individuano la fattibilità degli interventi secondo quattro categorie cui corrispondono diverse condizioni di attuazione in merito alle eventuali indagini di approfondimento, da effettuare a livello di piano attuativo e/o di intervento diretto, ed alla eventuale realizzazione di opere di mitigazione del rischio:
 - Fattibilità senza particolari limitazioni (F1): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
 - Fattibilità con normali vincoli (F2): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
 - Fattibilità condizionata (F3): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.
 - Fattibilità limitata (F4): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del medesimo regolamento urbanistico, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione

della relativa progettazione.

- e. la categoria di fattibilità scaturisce dal rapporto tra la tipologia degli interventi ammessi e la pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica dei luoghi, secondo lo schema a matrice di seguito riportato:

Tipi di intervento ammessi	Per.Idraulica			Per.Sismica			
	Per.Geomorfologica						
	I.2	I.3	I.4	S.3	G.1	G.2	G.3
re-restauro e risanamento conservativo	F.2	F.4		F.3	F.1	F.2	F.3
ri-ristrutturazione edilizia	F.2	F.4		F.3	F.1	F.2	F.3
se-sostituzione edilizia	F.2	F.4		F.3	F.1	F.2	F.3
ne-nuova edificazione	F.2	F.4		F.3	F.1	F.2	F.3
i-area di pertinenza scolastica	F.2	F.4		F.3	F.1	F.2	F.3

2) Criteri di fattibilità in relazione alle problematiche geomorfologiche

Classe F4 - Fattibilità limitata:

- la realizzazione di nuovi interventi è subordinata alla preventiva esecuzione di opere di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione commisurate alla entità dei dissesti;
- gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la
- possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza devono essere certificati;
- la realizzazione di nuovi interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, purché siano previsti, ove necessario, interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento, nonché l'installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno è subordinata alla presa d'atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo della sussistenza delle condizioni di cui sopra.

Classe F3 - Fattibilità condizionata:

- l'attuazione degli interventi previsti è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;
- gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, devono essere certificati.

Classe F2 – Fattibilità con normali vincoli:

- l'attuazione degli interventi previsti è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia e finalizzati alla verifica del non aggravio dei processi geomorfologici presenti nell'area di intervento.

Classe F1 – Fattibilità senza particolari limitazioni:

- l'attuazione degli interventi previsti non necessita di particolari verifiche oltre quelle minime di legge.

3) Criteri di fattibilità in relazione alle problematiche idrauliche

Classe F4 – Fattibilità limitata:

- nelle aree soggette a inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 20 anni non è consentito altro che la realizzazione di nuove infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura.
- In questa classe rientrano anche gli interventi previsti nelle aree soggette alle piene trentennali e duecentennali (pericolosità I.3 e I.4), così come risultano dallo specifico studio idrologico-idraulico in quanto limitati dalla preventiva e/o contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica per eventi di piena con tempi di ritorno duecentennali, così come definiti con lo specifico studio idraulico e riportati nelle carte di fattibilità. Tali interventi non dovranno aumentare il livello di rischio nelle aree circostanti e/o a valle.
- le carte dei battenti idraulici previsti per eventi di piena con tempo di ritorno di 200 anni (TAVV.P/b.1;b.2;b.3) definiscono le altezze d'acqua di base cui fare riferimento per l'individuazione e la verifica delle condizioni di sicurezza idraulica;
- alla quota dei battenti indicata nelle rispettive carte si dovrà aggiungere un franco di sicurezza pari a 30 cm;
- relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo esistente, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimostrazione dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
 - dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
- della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia;
- fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità;
 - per il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e per tutte le funzioni connesse deve essere garantita la gestione di quanto in essere tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni.

Classe F3 – Fattibilità condizionata:

- la realizzazione degli interventi di nuova edificazione e/o di nuove infrastrutture è subordinata alla dimostrazione del rispetto delle condizioni di sicurezza idraulica o alla preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza rispetto ad eventi alluvionali con tempo di ritorno di 200 anni, così come risultano dallo specifico studio idrologico-idraulico in quanto limitati dalla preventiva e/o contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza idraulica per eventi di piena con tempi di ritorno duecentennali, così come definiti con lo specifico studio idraulico e riportati nelle carte di fattibilità. Tali interventi non dovranno aumentare il livello di rischio nelle aree circostanti e/o a valle.
- le carte dei battenti idraulici previsti per eventi di piena con tempo di ritorno di 200 anni (TAVV.P/b.1;b.2;b.3) definiscono le altezze d'acqua di base cui fare riferimento per l'individuazione e la verifica delle condizioni di sicurezza idraulica;
- alla quota dei battenti indicata nelle rispettive carte si dovrà aggiungere un franco di sicurezza pari a 30 cm;
- relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo esistente, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - dimostrazione dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
 - dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel

- procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia;
- fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità;
- per il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e per tutte le funzioni connesse deve essere garantita la gestione di quanto in essere tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni.

Classe F2 – Fattibilità con normali vincoli:

- per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture, qualora si voglia perseguire una maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree.

Classe F1 – Fattibilità senza particolari limitazioni:

- l'attuazione degli interventi previsti non necessita di verifiche idrauliche.

4) Criteri di fattibilità in relazione alle problematiche sismiche

Classe F4 - Fattibilità limitata:

- nel caso che eventuali nuove previsioni possano andare a interessare aree caratterizzate da movimenti franosi attivi, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica F4, si dovrà procedere alla realizzazione di opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica.

Classe F3 – Fattibilità condizionata:

- la realizzazione degli interventi previsti, oltre a rispettare le corrispondenti prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica F3, è subordinata alla elaborazione di studi geologico-tecnici e geofisici di dettaglio in relazione alla tipologia del substrato:
 - per le aree caratterizzate da movimenti franosi quiescenti (2A) e per le zone potenzialmente franose (2B), devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica;
 - per le aree caratterizzate da terreni potenzialmente soggetti a liquefazione dinamica (5), devono essere realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;
 - nelle zone con possibile amplificazione sismica connesse al bordo della valle e/o aree di raccordo con il versante (8), deve essere realizzata una campagna di indagini geofisiche, opportunamente estesa ad un intorno significativo, che definisca in termini di geometrie la morfologia sepolta del bedrock sismico ed i contrasti di rigidità sismica (rapporti tra velocità sismiche in termini di Vsh delle coperture e del substrato);
 - nelle zone con possibile amplificazione dovuta all'assetto stratigrafico (9), deve essere prescritta una campagna di indagini geofisica e geotecnica che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra alluvioni e bedrock sismico;
 - in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse (12) e in presenza di faglie e/o contatti tettonici (13), tali situazioni devono essere opportunamente chiarite e definite attraverso una campagna di indagini geofisica che definisca la variazione di velocità delle Vsh relative ai litotipi presenti e la presenza di strutture tettoniche anche sepolte.

Classe F2 – Fattibilità con normali vincoli:

l'attuazione degli interventi previsti è subordinata alla effettuazione dei normali studi geologico-tecnici previsti dalla normativa vigente in materia.

Classe F1 – Fattibilità senza particolari limitazioni:

l'attuazione degli interventi previsti non necessita di particolari verifiche oltre quelle minime di legge.

Art. 6 - Il Progetto Guida dell'Ombrone e del Collecchio

1. Superficie territoriale (st)mq. 139.1302.

2. Obiettivi

La trasformazione dell'area produttiva posta tra l'Ombrone ed il Collecchio è, in generale, finalizzata alla riconversione delle aree produttive, con la riduzione dei rapporti di copertura e delle volumetrie e con il recupero di suolo e di superficie permeabile. Obiettivo specifico è la valorizzazione del territorio, attraverso la definizione di un mix funzionale che trasformi l'area, in accordo con le vocazioni territoriali di livello locale e sovralocale. In particolare si prevede:

- a) la rifunionalizzazione complessiva dell'area e individuazione di funzioni e attrezzature turistico-ricettive compatibili con il contesto paesaggistico e ambientale;
- b) la realizzazione di attrezzature per lo sport e il tempo libero, compatibili con l'ambiente e funzionali alla valorizzazione del fiume;
- c) la realizzazione di aree attrezzate per la sosta connesse a percorsi ciclabili e pedonali lungo i corsi d'acqua, anche di collegamento con gli ambiti del Parco della Villa Medicea e delle Cascine di Tavola;
- d) la definizione di aree per dotazioni pubbliche e per lo svolgimento di attività temporanee.

3. Linee guida

Il Progetto Guida interpreta gli obiettivi proposti attraverso tre aspetti tra loro integrati:

- efficienza ambientale
- qualità ambientale
- sostenibilità ambientale

a) Concepito come un grande parco attrezzato tematico il progetto prevede lo sviluppo di attività sportive e di benessere, sia in chiave locale, che di area vasta, valorizzando le caratteristiche del territorio e del contesto paesaggistico ed ambientale. L'operazione di riconversione fisica e funzionale dell'area nasce dunque dall'esigenza di riqualificare e valorizzare un'area di notevole estensione, ed è strettamente correlata con l'obiettivo dell'Amministrazione di promuovere lo sviluppo di Poggio a Caiano, ridefinendone il ruolo nel sistema policentrico del Montalbano e della stessa Piana. In questa prospettiva si sviluppa l'idea di aggregare, in un'area già edificata esposta a rischio idraulico un'offerta sportiva che sfrutti e valorizzi le caratteristiche della città di Poggio a Caiano e dei territori limitrofi;

b) Il progetto dovrà provvedere al contenimento del consumo di suolo, riducendo le superfici impermeabili e coperte, contribuendo alla messa in sicurezza idraulica delle aree e all'ottenimento di un ambiente confortevole e attrattivo;

c) l'ambito di intervento è di fondamentale importanza per le opportunità dello sviluppo economico e la nuova offerta di servizi di Poggio a Caiano; la riqualificazione e valorizzazione deve per questo essere definita all'interno di una proposta organica ed unitaria, costruita attraverso un approccio interdisciplinare che considera la posizione dell'area rispetto ai comuni limitrofi;

d) devono essere conseguiti benefici per la collettività, con la cessione di aree per spazi pubblici e attrezzature, interventi di riqualificazione ambientale o idraulica, con specifici benefici e ricadute da un punto di vista occupazionale;

e) la riqualificazione richiede un ruolo attivo dei soggetti privati, che esercitano un'azione economica e che devono trovare nel mix funzionale la sostenibilità degli interventi; per questo dovranno esser approfonditi gli elementi atti a garantire un bilancio tra l'interesse pubblico e l'investimento privato, quindi un equilibrio tra interventi con resa economica e interventi per il miglioramento ambientale; sarà incoraggiata la costituzione di un parco fotovoltaico;

f) il parco sportivo privato può comporsi di strutture coperte, piscine e palestre, area ricettiva e spazi e servizi adeguati, ristoro/bar/ristorante, che devono essere fruibili anche indipendentemente, nonché da una dotazione di spazi sportivi all'aperto, inseriti in un contesto di verde integrato con la fascia di verde a margine dei corsi d'acqua.

Gli impianti sportivi scoperti dovranno seguire i seguenti criteri:

- orientamento corretto
- facile accessibilità
- recinzioni vegetali
- parcheggi arborati e semipermeabili

g) la sostituzione degli edifici esistenti e la loro ristrutturazione dovrà considerare la presenza e l'altezza degli argini del fiume Ombrone e garantire la vista della villa mediante un cannocchiale visivo verso il complesso mediceo.

4. Dimensionamento e destinazioni d'uso

Il dimensionamento di ciascuna UMI, espresso in Superficie utile lorda (Sul) così come definita all'Art. 7 delle presenti N.T.A., verrà calcolato con gli indici territoriali e i coefficienti di conversione di cui agli Artt.3 e 4 del presente allegato.

Approssimativamente la Sul produttiva totale del Progetto Guida è di circa 40.000 mq che, nel caso di riconversione totale alle destinazioni previste, darà una Sul di progetto di circa 32.000 mq, suddivisa nelle seguenti attività terziarie:

commercio (medie strutture di vendita)	mq. 2.000
turistico ricettivo	mq. 2.000
direzionale, comprensiva delle attività private di servizio	mq. 28.000

La quantità di Sul oggetto di PUA o di Permesso di Costruire dovrà essere dimostrata e certificata da professionista abilitato.

Altezza massima: 2 piani - 6 ml.

La superficie da destinare a parcheggio pubblico è quella minima inderogabile, superfici maggiori possono risultare dal calcolo degli standard in funzione delle destinazioni d'uso.

Il Progetto Guida prevede 5 Unità minime di intervento nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

UMI 1

- superficie fondiaria (sf): mq. 592

- tipo d'intervento: restauro e risanamento conservativo re3

UMI 2

- st: mq. 60.318

tipi d'intervento:

- a) ristrutturazione edilizia ri3 senza cambio di destinazione d'uso, è ammissibile l'aumento delle unità immobiliari se le unità derivate risultano maggiori di 1.000 mq. di Sul;
- b) ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso e aumento delle unità immobiliari. Destinazioni ammissibili: Servizi e attrezzature di interesse collettivo, Turistico-ricettivo, Direzionale, Commerciale (pubblici esercizi), Servizi di supporto alle attività insediate.

Dimensionamento

- In caso di ristrutturazione urbanistica la Sul di progetto derivante dal dimensionamento sarà suddivisa in:

Servizi e attrezzature di interesse collettivo: minimo 80%

altre destinazioni ammissibili: massimo 20%

- Superficie coperta: massimo 30% della st

- Parcheggi pubblici (P): Art. 17 delle presenti norme

- Verde pubblico: minimo 10% della st

- Superficie permeabile: minimo 40% della st

UMI 3

- st: mq. 14.166

tipi d'intervento:

- a) ristrutturazione edilizia ri3 con modifica delle unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso. Destinazioni ammissibili: Commerciale all'ingrosso e depositi;
- b) sostituzione edilizia se con cambio di destinazione d'uso e aumento delle unità immobiliari.

Destinazioni ammissibili: Servizi e attrezzature di interesse collettivo, Direzionale.

Dimensionamento

- In caso di sostituzione edilizia la Sul di progetto derivante dal dimensionamento sarà suddivisa in:

Servizi e attrezzature di interesse collettivo: minimo 60%

Direzionale: massimo 40%

- Superficie coperta: massimo 30% della st

- Parcheggi pubblici (P): Art. 17 delle presenti norme

- Verde pubblico: minimo 15% della st

- Superficie permeabile: minimo 40% della st

UMI 4

- st: mq. 6.477

tipi d'intervento:

- a) ristrutturazione edilizia ri3 con modifica delle unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso. Destinazioni ammissibili: Commerciale all'ingrosso e depositi;
- b) sostituzione edilizia se con cambio di destinazione d'uso e aumento delle unità immobiliari. Destinazioni ammissibili: Direzionale.

Dimensionamento

- Superficie coperta: massimo 30% della st
- Parcheggi pubblici (P): Art. 17 delle presenti norme
- Verde pubblico: minimo 15% della st
- Superficie permeabile: minimo 40% della st

UMI 5- st: mq. 8.189

Destinazioni ammissibili: Servizi e attrezzature di interesse collettivo realizzati tramite iniziativa pubblica

Dimensionamento

- Superficie coperta: massimo 15% della st
- Parcheggi pubblici (P): Art. 17 delle presenti norme
- Superficie permeabile: minimo 35% della st

Pericolosità geomorfologica

G.1

Area in cui non sono presenti dinamiche geomorfologiche e le caratteristiche geolitologiche e giaciture del substrato non impongono particolari verifiche preventive.

Pericolosità idraulica

I.4

Area soggetta ad allagamento per il ristagno delle acque basse che non trovano sbocco per il tempo di ritorno duecentennale.

Il battente idraulico previsto è di 30 centimetri.

Nella cartografia del P.A.I. tutta l'area di intervento rientra in zona P.I.3 (art.7 delle norme di attuazione del PAI).

Pericolosità sismica locale

S.3

Zona con presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti (9) soggetta a possibili effetti di amplificazione delle onde sismiche.

FATTIBILITA'

Geomorfologica 1

Idraulica 4

Sismica 3

a) Fattibilità geomorfologica che non richiede specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

b) fattibilità idraulica condizionata alla preventiva realizzazione di interventi di messa in sicurezza rispetto alla piena duecentennale che non aumentino il livello di rischio in altre aree circostanti e/o a valle.

In riferimento alla normativa del P.A.I. la realizzabilità delle previsioni della UMI trova legittimazione al punto j. dell'art.7 delle norme di attuazione del PAI.

c) fattibilità sismica condizionata alla verifica della possibilità del verificarsi di effetti di amplificazione delle onde sismiche dovuti alla differenza di risposta sismica tra substrato roccioso e copertura alluvionale.

INDICAZIONI PROGETTUALI PER IL SUPERAMENTO DELLE PROBLEMATICHE

Areale non in sicurezza idraulica rispetto alla difficoltà di drenaggio delle acque basse. Durante gli eventi di piena duecentennale sono attesi 30 cm. di acqua.

La messa in sicurezza idraulica può essere conseguita tramite adeguati sistemi di autosicurezza nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dimostrazione dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone ed i beni mediante il rialzamento del piano di calpestio al di sopra del battente idraulico di 30 cm. previsto in questa area oltre un franco di sicurezza pari a 30 cm, per complessivi 60 cm.;
- dimostrazione, mediante la realizzazione di adeguate opere di compensazione, per i volumi di acqua spostati calcolati sulla base del battente di 30 cm, che gli

interventi di rialzamento non determinano aumento di carico idraulico nelle aree circostanti.

Relativamente alle problematiche sismiche, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, si dovranno individuare gli specifici approfondimenti di indagine geognostica e geofisica finalizzati all'individuazione degli spessori, delle geometrie e delle velocità sismiche dei litotipi sepolti.

5. Attuazione

L'intervento di ristrutturazione urbanistica (UMI 2) è subordinato all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo esteso a tutta l'area della UMI.

Le previsioni delle altre UMI possono essere realizzate con Intervento Diretto Convenzionato esteso a tutta l'area delle singole UMI.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione delle aree saranno regolate da apposita convenzione. Le destinazioni d'uso e le rispettive quantità previste sono prescrittive e non potranno essere variate né tra loro compensate.

Le opere di urbanizzazione in diretta esecuzione sono previste sia all'interno della UMI di riferimento sia su aree pubbliche o già nella disponibilità comunale, anche non adiacenti alla UMI interessata. Le opere completate e le relative aree dovranno essere cedute all'A.C. Le superfici a parcheggio pubblico dovranno essere alberate e realizzate con materiali semipermeabili inerbiti.

6. Sostenibilità ambientale

Gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia devono soddisfare i requisiti di cui al Titolo XV - Requisiti minimi obbligatori del Regolamento Edilizio Comunale, con le seguenti prescrizioni:

- gli edifici devono consentire una riduzione del consumo di energia da fonti non rinnovabili tale che il fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale sia inferiore almeno del 20% rispetto ai limiti minimi previsti dal D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192;
- il consumo di energia necessaria per il raffrescamento estivo non deve superare il 40% del consumo stimato per il riscaldamento invernale, misurato in kwh/mq.anno;
- le alberature da mettere a dimora negli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere realizzate con specie caducifolia.

Art. 7 - Il Progetto Guida del Montiloni

1. Superficie territoriale (st) mq. 132.580 escluso viabilità.

2. Obiettivi

La trasformazione dell'area produttiva di via del Granaio è finalizzata alla messa in sicurezza idraulica del rio Montiloni, oggi in parte intubato, e alla riqualificazione delle sue sponde.

In particolare si prevede:

- la realizzazione delle opere di regimazione idraulica per la messa in sicurezza dell'area sottoposta a Progetto Guida e del territorio comunale lungo il torrente Montiloni, fino a Via Regina Margherita.
- la trasformazione delle aree produttive per la creazione di un tessuto urbano a destinazione prevalentemente residenziale e attività compatibili.
- individuazione del limite insediativo urbano che consenta una relazione visiva tra abitato ed aree aperte.

3. Linee guida

Il Progetto Guida interpreta gli obiettivi proposti attraverso la cura di tre aspetti fondamentali:

qualità insediativa;
qualità architettonica;
qualità ambientale.

a) Concepito come un grande spazio prevalentemente pedonale, il nuovo insediamento dovrà essere realizzato nel massimo rispetto dell'ambiente, sia nel progetto sia nella successiva manutenzione. I progetti dovranno garantire un livello elevato di qualità architettonica e ambientale, in grado di generare un paesaggio urbano capace di esprimere valori estetici e funzionali appropriati e durevoli (soluzioni e materiali impiegati, manutenzione, ecc.).

b) Il ruolo del verde e degli spazi pubblici deve essere considerato centrale per l'intero intervento, in particolare nel rapporto con i quartieri limitrofi: la superficie destinata al verde e agli spazi pubblici dovrà essere prevalentemente utilizzata per la realizzazione di un vero e proprio parco urbano.

c) Il perseguimento della qualità insediativa contempla la definizione dei corretti rapporti tra elementi costruiti e spazio aperto, tra ambiti privati e spazio pubblico e di scala fra le masse da costruire e quelle esistenti nei quartieri limitrofi.

d) La presenza di un grande parco urbano deve consentire allo spazio pubblico di insinuarsi tra gli edifici per andare a costituire l'elemento unificatore dell'insediamento, ruolo che dovrà essere rafforzato dalla prevalente percorribilità pedonale dei comparti. Deve per questo essere garantita una varietà di percorsi e una permeabilità/accessibilità diffusa per tutta l'area.

La presenza diffusa del verde deve essere considerata nella scelta degli eventuali ingressi alle rampe per i parcheggi privati e nella distribuzione dei parcheggi pubblici, che devono interferire il meno possibile con gli spazi ed i percorsi pedonali o ciclo-pedonali. In particolare:

- gli ingressi degli edifici dovranno generalmente affacciarsi sulle aree dello spazio pubblico;
- all'interno di ogni lotto, gli edifici devono posizionarsi in modo da creare o dare il contributo per la creazione di un fronte continuo e chiaramente leggibile lungo i percorsi pubblici;
- gli angoli costruiti o i luoghi nodali devono essere rinforzati tramite la presenza di funzioni appropriate. Il ricorso ad alberature o recinzioni alte può essere valutato, non saranno comunque consentiti parcheggi o giardini di servizio privato in posizioni giudicate polari;
- i rapporti fra i nuovi volumi e gli spazi esterni sui quali si affacciano (strada, piazza, parco, retro, ecc.) devono essere chiaramente definiti: deve essere chiaramente definita la divisione tra spazio pubblico e spazio privato e gli spazi privati di uso pubblico devono poter essere facilmente fruibili e comunque chiudibili;
- tutti gli interventi devono essere realizzati con un design appropriato alle innovazioni tecniche promosse ed inequivocabilmente contemporaneo, usando materiali durevoli e di alta qualità.
- il movimento pedonale sarà promosso dalla presenza di marciapiedi sicuri e ben riconoscibili e altre misure che diano la priorità ai pedoni sul traffico carrabile.

Dovrà essere data una grande attenzione al disegno e al trattamento delle pavimentazioni esterne e al modo come si integrano le funzioni segnaletiche; il disegno e l'uso dei materiali dovranno prevedere le speciali necessità di accessibilità dei diversamente abili;

- tutte le superfici di parcheggio scoperte devono essere chiaramente delimitate;
- l'impatto visivo di queste superfici deve essere minimizzato, grazie ad un'integrazione nel disegno urbano che ne deve fare ricorso anche a delle alberature; aree a parcheggio sicure per biciclette devono essere previste sia all'interno degli interventi privati che nello spazio pubblico;
- l'illuminazione dell'ambiente urbano dovrà essere studiata in modo da aiutare a creare un senso di sicurezza e un benessere più generalizzato;
- i piani terra degli edifici – lungo le aree pubbliche ed i percorsi, anche pedonali – dovranno ospitare funzioni che promuovono un ambiente urbano conviviale, favorendo il movimento pedonale e aprendosi verso l'esterno (vetrine, terrazze), quali: la vendita al minuto, il ristoro, il tempo libero, piccoli uffici e servizi direzionali;
- i piani superiori possono offrire opportunità per funzioni prevalentemente residenziali, ma anche per attività per il tempo libero, laboratori, studi ed uffici (attività legate alla cultura e alle nuove tecnologie saranno fortemente incoraggiate), offrendo una mixité funzionale, ovunque questo sia praticabile;
- dovrà essere garantita una certa diversità di tipi residenziali, in termini di dimensione, tipologia, livello e prezzo, per garantire un effettivo equilibrio, anche di popolazione, nel parco residenziale, offrendo possibilità adeguate per diversi tenori e stili di vita; il modello tipologico proposto per coprire la maggior parte dell'offerta residenziale dell'area è la residenza collettiva plurifamiliare, sia in vendita che in affitto, per consentire l'accesso alla casa anche ai residenti di minore reddito.

4. Dimensionamento e destinazioni d'uso

Il dimensionamento di ciascuna UMI, espresso in Superficie utile lorda (Sul) così come definita all'Art.7 delle presenti N.T.A., verrà calcolato con gli indici territoriali e i coefficienti di conversione di cui agli Artt.3 e 4 del presente allegato.

Approssimativamente le Sul con destinazione produttiva e residenziale del Progetto Guida sono rispettivamente di circa 36.000 mq e 5.000 mq. La Sul prevista, nel caso di riconversione totale alle destinazioni previste e con il contributo dei lotti non urbanizzati, per un totale di circa 44.000 mq, sarà così suddivisa:

residenziale	mq. 34.000
direzionale, comprensiva delle attività private di servizio	mq. 10.000

La quantità di Sul oggetto di PUA o di Permesso di Costruire dovrà essere dimostrata e certificata da professionista abilitato.

Altezza massima: 4 piani fuori terra, h_{max} = ml. 13,50.

L'orientamento degli edifici è prescrittivo per le UMI 2, 3, 4, 5, 6 e 7.

La superficie da destinare a parcheggio pubblico è quella minima inderogabile, superfici maggiori possono risultare dal calcolo degli standard in funzione delle destinazioni d'uso.

Le aree da cedere all'A.C. sono escluse dal calcolo della superficie permeabile.

Per gli interventi assoggettati a PUA è prevista la cessione di un'area al Comune così come indicato per le singole UMI, per superfici maggiori del 25% è previsto un incentivo.

Il Progetto Guida prevede 16 Unità minime di intervento nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

UMI 1

- superficie territoriale (st): mq. 13.700

Gran parte dell'area è destinata alla realizzazione delle opere di regimazione idraulica previste per la messa in sicurezza del Rio Montiloni; in particolare la realizzazione della cassa n°5 e n°6.

In questa UMI è inoltre individuato l'ampliamento dell'area scolastica richiesto dal PS per il rispetto dello standard ai sensi di quanto previsto dall'art. 3, lettera a) del DM 1444/68.

All'interno di quest'ultima è consentita la realizzazione di impianti e sistemazioni esterne, che non prevedono volumi e/o superfici coperte, da adibire ad attività ludiche e sportive.

Pericolosità geomorfologica	G.1
-----------------------------	-----

Area in cui non sono presenti dinamiche geomorfologiche e le caratteristiche geolitologiche e giaciture del substrato non impongono particolari verifiche preventive.

Pericolosità idraulica	I.2 I.3 I.4
------------------------	-------------

Area in piccola parte soggetta all'accumulo delle acque di esondazione del Rio Montiloni per eventi di piena con tempo di ritorno compreso tra 30 e 200 anni. Il battente idraulico previsto è di 30 centimetri. Una porzione ristretta dell'area prospiciente il corso d'acqua è soggetta anche all'invasione delle acque di piena con tempo di ritorno trentennale e ventennale.

Nella cartografia del P.A.I. tutta l'area di intervento rientra in zona P.I.3 (art.7 delle norme di attuazione del PAI.).

Pericolosità sismica locale S.3

Zona con presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti (9) soggetta a possibili effetti di amplificazione delle onde sismiche.

FATTIBILITA'	Geomorfologica 1	Idraulica 4	Sismica 3
--------------	------------------	-------------	-----------

a) Fattibilità geomorfologica che non richiede specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

b) fattibilità idraulica condizionata alla preventiva realizzazione di interventi di messa in sicurezza rispetto alla piena duecentennale che non aumentino il livello di rischio in altre aree circostanti e/o a valle.

In riferimento alla normativa del P.A.I. la realizzabilità delle previsioni della UMI trova legittimazione al punto j. dell'art.7 delle norme di attuazione del PAI.

c) fattibilità sismica condizionata alla verifica della possibilità del verificarsi di effetti di amplificazione delle onde sismiche dovuti alla differenza di risposta sismica tra substrato roccioso e copertura alluvionale.

INDICAZIONI PROGETTUALI PER IL SUPERAMENTO DELLE PROBLEMATICHE

Areale non in sicurezza idraulica rispetto alle piene con tempo di ritorno duecentennale del Rio Montiloni così come individuato nello specifico studio idrologico-idraulico che definisce anche i battenti idraulici attesi per effetto degli allagamenti.

La messa in sicurezza della UMI 6 si raggiunge con la realizzazione della cassa di espansione N°1 ed il raddoppio della sezione di deflusso del tratto intubato del Rio Montiloni e la risagomatura della sezione di alveo nel tratto compreso tra la cassa di espansione N°1 e l'intubamento del Rio così come indicato, in via preliminare, dallo specifico studio idrologico-idraulico.

Le aree soggette ad allagamenti per tempi di ritorno ventennali e trentennali potranno essere utilizzate esclusivamente per la previsione di nuove infrastrutture a rete non diversamente localizzabili per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio idraulico a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura.

La realizzazione degli interventi di regimazione idraulica dovrà essere parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare preliminarmente e/o contestualmente all'attuazione del progetto.

Relativamente alle problematiche sismiche, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, si dovranno individuare gli specifici approfondimenti di indagine geognostica e geofisica finalizzati all'individuazione degli spessori, delle geometrie e delle velocità sismiche dei litotipi sepolti.

UMI 2

- st: mq. 851 (2a) + 13.916 (2b) = mq. 14.767

tipo d'intervento 2a (mq. 851): ristrutturazione edilizia ri2.

Destinazione ammissibile: Residenziale.

tipo d'intervento 2b (mq. 13.916): ristrutturazione urbanistica.

Destinazioni ammissibili: Residenziale, Attività terziarie.

Dimensionamento 2b

- La Sul di progetto derivante dal dimensionamento sarà suddivisa in:

residenziale: massimo 70%

attività terziarie: minimo 30%

- Superficie coperta: massimo 25% della st

- Parcheggi pubblici (P): minimo mq. 1.200

- Superficie di uso pubblico (Sup): minimo 25% della st di cui

 parcheggio (P): minimo 15% della Sup

 giardino (Vg): minimo 30% della Sup

- Superficie permeabile: minimo 35% della st

Altre disposizioni

- - Superficie da cedere all'A.C.: minimo 18% oltre al parcheggio pubblico

Pericolosità geomorfologica	G.1
-----------------------------	-----

Area in cui non sono presenti dinamiche geomorfologiche e le caratteristiche geolitologiche e giaciture del substrato non impongono particolari verifiche preventive.

Pericolosità idraulica	I.2 I.3 I.4
------------------------	-------------

Area in piccola parte soggetta all'accumulo delle acque di esondazione del Rio Montiloni per eventi di piena con tempo di ritorno compreso tra 30 e 200 anni.

Il battente idraulico previsto è di 30 centimetri. Una porzione ristretta dell'area prospiciente il corso d'acqua è soggetta anche all'invasione delle acque di piena con tempo di ritorno trentennale e ventennale.

Nella cartografia del P.A.I. tutta l'area di intervento rientra in zona P.I.3 (art.7 delle norme di attuazione del PAI.).

Pericolosità sismica locale S.3

Zona con presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti (9) soggetta a possibili effetti di amplificazione delle onde sismiche.

FATTIBILITA'	Geomorfologica 1	Idraulica 2 e 4
Sismica 3		

a) Fattibilità geomorfologica che non richiede specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia, sia per la zona 2a che per la 2b.

b) fattibilità idraulica senza condizioni per l'area 2a.

Fattibilità condizionata alla preventiva realizzazione di interventi di messa in sicurezza rispetto alla piena duecentennale che non aumentino il livello di rischio in altre aree circostanti e/o a valle.

In riferimento alla normativa del P.A.I. la realizzabilità delle previsioni della UMI trova legittimazione al punto j. dell'art.7 delle norme di attuazione del PAI.

c) fattibilità sismica condizionata alla verifica della possibilità del verificarsi di effetti di amplificazione delle onde sismiche dovuti alla differenza di risposta sismica tra substrato roccioso e copertura alluvionale.

INDICAZIONI PROGETTUALI PER IL SUPERAMENTO DELLE PROBLEMATICHE
--

Areale parzialmente non in sicurezza idraulica rispetto alle piene con tempo di ritorno duecentennale del Rio Montiloni così come individuato nello specifico studio idrologico-idraulico che definisce anche i battenti idraulici attesi per effetto degli allagamenti.

La messa in sicurezza della UMI 2b si raggiunge con la realizzazione della cassa di espansione N° 1, il raddoppio della sezione di deflusso del tratto intubato del Rio Montiloni e la risagomatura

della sezione di alveo nel tratto compreso tra la cassa di espansione N°1 e l'intubamento del Rio così come indicato, in via preliminare, dallo specifico studio idrologico-idraulico.

Le aree soggette ad allagamenti per tempi di ritorno ventennali e trentennali potranno essere utilizzate esclusivamente per la previsione di nuove infrastrutture a rete non diversamente localizzabili per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio idraulico a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura.

La realizzazione degli interventi di regimazione idraulica dovrà essere parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare preliminarmente e/o contestualmente all'attuazione del progetto.

Relativamente alle problematiche sismiche, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, si dovranno individuare gli specifici approfondimenti di indagine geognostica e geofisica finalizzati all'individuazione degli spessori, delle geometrie e delle velocità sismiche dei litotipi sepolti.

UMI 3

- st: mq. 14.451

tipo d'intervento: ristrutturazione urbanistica.

Destinazioni ammissibili: Residenziale, Attività terziarie.

Dimensionamento

- La Sul di progetto derivante dal dimensionamento sarà suddivisa in:

residenziale: massimo 70%

attività terziarie: minimo 30%

- Superficie coperta: massimo 25% della st

- Parcheggi pubblici (P): minimo mq. 1.200

- Superficie di uso pubblico (Sup): minimo 18% della st

di cui

parcheggio (P): minimo 15% della Sup

giardino (Vg): minimo 20% della Sup

- Superficie permeabile: minimo 35% della st

Altre disposizioni

- Superficie da cedere all'A.C.: minimo 25% oltre al parcheggio pubblico

Pericolosità geomorfologica	G.1
-----------------------------	-----

Area in cui non sono presenti dinamiche geomorfologiche e le caratteristiche geolitologiche e giaciture del substrato non impongono particolari verifiche preventive.

Pericolosità idraulica	I.2 I.3 I.4
------------------------	-------------

Area in piccola parte soggetta all'accumulo delle acque di esondazione del Rio Montiloni per eventi di piena con tempo di ritorno compreso tra 30 e 200 anni.

Il battente idraulico previsto è di 30 centimetri.

Una porzione ristretta dell'area prospiciente il corso d'acqua è soggetta anche all'invasione delle acque di piena con tempo di ritorno trentennale e ventennale.

Nella cartografia del P.A.I. tutta l'area di intervento rientra in zona P.I.3 (art.7 delle norme di attuazione del PAI.).

Pericolosità sismica locale
S.3

Zona con presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti (9) soggetta a possibili effetti di amplificazione delle onde sismiche.

FATTIBILITA'	Geomorfologica 1	Idraulica 4	Sismica 3
--------------	------------------	-------------	-----------

a) Fattibilità geomorfologica che non richiede specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

b) fattibilità idraulica condizionata alla preventiva realizzazione di interventi di messa in sicurezza rispetto alla piena duecentennale che non aumentino il livello di rischio in altre aree circostanti e/o a valle.

In riferimento alla normativa del P.A.I. la realizzabilità delle previsioni della UMI trova legittimazione al punto j. dell'art.7 delle norme di attuazione del PAI.

c) fattibilità sismica condizionata alla verifica della possibilità del verificarsi di effetti di amplificazione delle onde sismiche dovuti alla differenza di risposta sismica tra substrato roccioso e copertura alluvionale.

INDICAZIONI PROGETTUALI PER IL SUPERAMENTO DELLE PROBLEMATICHE

Areale parzialmente non in sicurezza idraulica rispetto alle piene con tempo di ritorno duecentennale del Rio Montiloni così come individuato nello specifico studio idrologico-idraulico che definisce anche i battenti idraulici attesi per effetto degli allagamenti.

La messa in sicurezza della UMI 3 si raggiunge con la realizzazione della cassa di espansione N° 1, il raddoppio della sezione di deflusso del tratto intubato del Rio Montiloni e la risagomatura della sezione di alveo nel tratto compreso tra la cassa di espansione N° 1 e l'intubamento del Rio così come indicato, in via preliminare, dallo specifico studio idrologico-idraulico.

Le aree soggette ad allagamenti per tempi di ritorno ventennali e trentennali potranno essere utilizzate esclusivamente per la previsione di nuove infrastrutture a rete non diversamente localizzabili per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio idraulico a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura.

La realizzazione degli interventi di regimazione idraulica dovrà essere parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare preliminarmente e/o contestualmente all'attuazione del progetto.

Relativamente alle problematiche sismiche, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, si dovranno individuare gli specifici approfondimenti di indagine geognostica e geofisica finalizzati all'individuazione degli spessori, delle geometrie e delle velocità sismiche dei litotipi sepolti.

UMI 4

- st: mq. 7.316

tipo d'intervento: ristrutturazione urbanistica.

Destinazioni ammissibili: Residenziale, Attività terziarie.

Dimensionamento

- La Sul di progetto derivante dal dimensionamento sarà suddivisa in:

residenziale: massimo 70%

attività terziarie: minimo 30%

- Superficie coperta: massimo 25% della st

- Parcheggi pubblici (P): minimo mq. 600

- Superficie di uso pubblico (Sup): minimo 12% della st

- Superficie permeabile: minimo 35% della st

Altre disposizioni- Superficie da cedere all'A.C.: minimo 25% oltre al parcheggio pubblico

Pericolosità geomorfologica

G.1

Area in cui non sono presenti dinamiche geomorfologiche e le caratteristiche geolitologiche e giaciture del substrato non impongono particolari verifiche preventive.

Pericolosità idraulica

I.2 I.3 I.4

Area in parte soggetta all'invasione delle acque di esondazione del Rio Montiloni per eventi di piena con tempo di ritorno compreso tra 30 e 200 anni. Il battente idraulico previsto è di 30 centimetri. Una porzione ristretta dell'area prospiciente il corso d'acqua è soggetta anche all'invasione delle acque di piena con tempo di ritorno trentennale e ventennale.

Nella cartografia del P.A.I. tutta l'area di intervento rientra in zona P.I.3 (art.7 delle norme di attuazione).

Pericolosità sismica locale

S.3

Zona con presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti (9) soggetta a possibili effetti di amplificazione delle onde sismiche.

FATTIBILITA'

Geomorfologica 1

Idraulica 4

Sismica 3

a) Fattibilità geomorfologica che non richiede specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

b) fattibilità idraulica condizionata alla preventiva realizzazione di interventi di messa in sicurezza rispetto alla piena duecentennale che non aumentino il livello di rischio in altre aree circostanti e/o a valle.

In riferimento alla normativa del P.A.I. la realizzabilità delle previsioni della UMI trova legittimazione al punto j. dell'art.7 delle norme di attuazione del PAI.

c) fattibilità sismica condizionata alla verifica della possibilità del verificarsi di effetti di amplificazione delle onde sismiche dovuti alla differenza di risposta sismica tra substrato roccioso e copertura alluvionale.

INDICAZIONI PROGETTUALI PER IL SUPERAMENTO DELLE PROBLEMATICHE

Areale parzialmente non in sicurezza idraulica rispetto alle piene con tempo di ritorno duecentennale del Rio Montiloni così come individuato nello specifico studio idrologico-idraulico che definisce anche i battenti idraulici attesi per effetto degli allagamenti.

La messa in sicurezza della UMI 4 si raggiunge con la realizzazione della cassa di espansione N° 1 ed il raddoppio della sezione di deflusso del tratto intubato del Rio Montiloni e la risagomatura della sezione di alveo nel tratto compreso tra la cassa di espansione N° 1 e l'intubamento del Rio così come indicato, in via preliminare, dallo specifico studio idrologico-idraulico.

Le aree soggette ad allagamenti per tempi di ritorno ventennali e trentennali potranno essere utilizzate esclusivamente per la previsione di nuove infrastrutture a rete non diversamente localizzabili per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio idraulico a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura.

La realizzazione degli interventi di regimazione idraulica dovrà essere parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare preliminarmente e/o contestualmente all'attuazione del progetto.

Relativamente alle problematiche sismiche, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, si dovranno individuare gli specifici approfondimenti di indagine geognostica e geofisica finalizzati all'individuazione degli spessori, delle geometrie e delle velocità sismiche dei litotipi sepolti.

UMI 5

- st: mq. 4.204

tipo d'intervento: ristrutturazione urbanistica.

Destinazioni ammissibili: Residenziale, Attività terziarie. Dimensionamento

La Sul di progetto può essere aumentata di 0,01 mq/mq st quale incentivo per la cessione dell'area eccedente il 25%;

- La Sul di progetto derivante dal dimensionamento sarà suddivisa in:

residenziale: massimo 70%

attività terziarie: minimo 30%

- Superficie coperta: massimo 25% della st

- Parcheggio pubblici (P): minimo mq. 360

- Superficie permeabile: minimo 35% della st Altre disposizioni

- Superficie da cedere all'A.C.: minimo 40% oltre al parcheggio pubblico

Pericolosità geomorfologica

G.1

Area in cui non sono presenti dinamiche geomorfologiche e le caratteristiche geolitologiche e giaciture del substrato non impongono particolari verifiche preventive.

Pericolosità idraulica

I.2 I.3 I.4

Area in parte soggetta all'invasione delle acque di esondazione del Rio Montiloni per eventi di piena con tempo di ritorno compreso tra 30 e 200 anni. Il battente idraulico previsto è di 30 centimetri. Una porzione ristretta dell'area prospiciente il corso d'acqua è soggetta anche all'invasione delle acque di piena con tempo di ritorno trentennale e ventennale.

Nella cartografia del P.A.I. tutta l'area di intervento rientra in zona P.I.3 (art.7 delle norme di attuazione del PAI.).

Pericolosità sismica locale

S.3

Zona con presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti (9) soggetta a possibili effetti di amplificazione delle onde sismiche.

FATTIBILITA'

Geomorfologica 1

Idraulica 4

Sismica 3

a) Fattibilità geomorfologica che non richiede specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

b) fattibilità idraulica condizionata alla preventiva realizzazione di interventi di messa in sicurezza rispetto alla piena duecentennale che non aumentino il livello di rischio in altre aree circostanti e/o a valle.

In riferimento alla normativa del P.A.I. la realizzabilità delle previsioni della UMI trova legittimazione al punto j. dell'art.7 delle norme di attuazione del PAI.

c) fattibilità sismica condizionata alla verifica della possibilità del verificarsi di effetti di amplificazione delle onde sismiche dovuti alla differenza di risposta sismica tra substrato roccioso e copertura alluvionale.

INDICAZIONI PROGETTUALI PER IL SUPERAMENTO DELLE PROBLEMATICHE

Areale parzialmente non in sicurezza idraulica rispetto alle piene con tempo di ritorno duecentennale del Rio Montiloni così come individuato nello specifico studio idrologico-idraulico che definisce anche i battenti idraulici attesi per effetto degli allagamenti.

La messa in sicurezza della UMI 5 si raggiunge con la realizzazione della cassa di espansione N° 1 ed il raddoppio della sezione di deflusso del tratto intubato del Rio Montiloni e la risagomatura della sezione di alveo nel tratto compreso tra la cassa di espansione N° 1 e l'intubamento del Rio così come indicato, in via preliminare, dallo specifico studio idrologico-idraulico.

Le aree soggette ad allagamenti per tempi di ritorno ventennali e trentennali potranno essere utilizzate esclusivamente per la previsione di nuove infrastrutture a rete non diversamente localizzabili per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio idraulico a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura.

La realizzazione degli interventi di regimazione idraulica dovrà essere parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare preliminarmente e/o contestualmente all'attuazione del progetto.

Relativamente alle problematiche sismiche, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, si dovranno individuare gli specifici approfondimenti di indagine geognostica e geofisica finalizzati all'individuazione degli spessori, delle geometrie e delle velocità sismiche dei litotipi sepolti.

UMI 6

- st: mq. 1.515

tipo d'intervento: sostituzione edilizia se.

Destinazioni ammissibili:

Residenziale, Attività terziarie.

Dimensionamento

- La Sul di progetto derivante dal dimensionamento sarà suddivisa in:

residenziale: massimo 70%

attività terziarie: minimo 30%

- Superficie coperta: massimo 25% della st

- Parcheggi pubblici (P): minimo mq. 150

- Superficie permeabile: minimo 35% della st

- Superficie da cedere all'A.C. : parcheggio pubblico

Pericolosità geomorfologica

G.1

Area in cui non sono presenti dinamiche geomorfologiche e le caratteristiche geolitologiche e giaciture del substrato non impongono particolari verifiche preventive.

Pericolosità idraulica

I.3

Area soggetta al transito delle acque di esondazione del Rio Montiloni per eventi di piena con tempo di ritorno compreso tra 30 e 200 anni. Il battente idraulico previsto è di 30 centimetri.

Nella cartografia del P.A.I. tutta l'area di intervento rientra in zona P.I.3 (art.7 delle norme di attuazione).

Pericolosità sismica locale

S.3

Zona con presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti (9) soggetta a possibili effetti di amplificazione delle onde sismiche.

FATTIBILITA'

Geomorfologica 1

Idraulica 4

Sismica 3

a) Fattibilità geomorfologica che non richiede specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

b) fattibilità idraulica condizionata alla preventiva realizzazione di interventi di messa in sicurezza rispetto alla piena duecentennale che non aumentino il livello di rischio in altre aree circostanti e/o a valle.

In riferimento alla normativa del P.A.I. la realizzabilità delle previsioni della UMI trova legittimazione al punto j. dell'art.7 delle norme di attuazione del PAI.

c) fattibilità sismica condizionata alla verifica della possibilità del verificarsi di effetti di amplificazione delle onde sismiche dovuti alla differenza di risposta sismica tra substrato roccioso e copertura alluvionale.

INDICAZIONI PROGETTUALI PER IL SUPERAMENTO DELLE PROBLEMATICHE

Areale non in sicurezza idraulica rispetto alle piene con tempo di ritorno duecentennale del Rio Montiloni così come individuato nello specifico studio idrologico-idraulico che definisce anche i battenti idraulici attesi per effetto degli allagamenti.

La messa in sicurezza della UMI 6 si raggiunge con la realizzazione della cassa di espansione N° 1 ed il raddoppio della sezione di deflusso del tratto intubato del Rio Montiloni e la risagomatura della sezione di alveo nel tratto compreso tra la cassa di espansione N° 1 e l'intubamento del Rio così come indicato, in via preliminare, dallo specifico studio idrologico-idraulico.

La realizzazione degli interventi di regimazione idraulica dovrà essere parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare preliminarmente e/o contestualmente all'attuazione del progetto.

Relativamente alle problematiche sismiche in sede di predisposizione dei progetti edilizi si dovranno individuare gli specifici approfondimenti di indagine geognostica e geofisica finalizzati all'individuazione degli spessori, delle geometrie e delle velocità sismiche dei litotipi sepolti.

UMI 7

- st: mq. 29.965

tipo d'intervento: ristrutturazione urbanistica.

Destinazioni ammissibili: Residenziale, Attività terziarie.

Dimensionamento

La Sul di progetto può essere aumentata di 0,1 mq/mq st quale incentivo per la realizzazione degli interventi di regimazione idraulica e di riqualificazione ambientale previsti e la cessione delle relative aree.

- La Sul di progetto derivante dal dimensionamento sarà suddivisa in:

residenziale: massimo 100%

- Superficie coperta: massimo 25% della st

- Superficie di uso pubblico (Sup): minimo 25% della st di cui :

 parcheggio (P): minimo 35% della Sup

 giardino (Vg): minimo 65% della Sup

- Superficie permeabile: minimo 35% della st

Altre disposizioni

- Superficie da cedere all'A.C.: minimo 35%

Pericolosità geomorfologica

G.3

Area in cui l'attività antropica ha pesantemente modificato l'assetto originario del terreno con l'introduzione, lo stoccaggio e la movimentazione di terre da scavo e di riporto.

Pericolosità idraulica

I.1 I.2 I.3 I.4

Area in gran parte soggetta al transito ed all'accumulo delle acque di esondazione del Rio Montiloni per eventi di piena con tempo di ritorno compreso tra 30 e 200 anni. Il battente idraulico previsto è di 30 centimetri. Una porzione ristretta dell'area prospiciente il corso d'acqua è soggetta anche all'invasione delle acque di piena con tempo di ritorno trentennale e ventennale.

Nella cartografia del P.A.I. tutta l'area di intervento rientra in zona P.I.3 (art.7 delle norme di attuazione del PAI.).

Pericolosità sismica locale

S.3

Zona con presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti (9) soggetta a possibili effetti di amplificazione delle onde sismiche.

FATTIBILITA'	Geomorfologica 3	Idraulica 4	Sismica 3
--------------	------------------	-------------	-----------

a) Fattibilità geomorfologica condizionata alla verifica puntuale delle condizioni del substrato di fondazione in relazione alla esistenza di accumuli di terreno di riporto di scarso addensamento e suscettibili di cedimenti differenziali.

b) fattibilità idraulica condizionata alla preventiva realizzazione di interventi di messa in sicurezza rispetto alla piena duecentennale che non aumentino il livello di rischio in altre aree circostanti e/o a valle.

In riferimento alla normativa del P.A.I. la realizzabilità delle previsioni della UMI trova legittimazione al punto j. dell'art.7 delle norme di attuazione del PAI.

c) fattibilità sismica condizionata alla verifica della possibilità del verificarsi di effetti di amplificazione delle onde sismiche dovuti alla differenza di risposta sismica tra substrato roccioso e copertura alluvionale.

INDICAZIONI PROGETTUALI PER IL SUPERAMENTO DELLE PROBLEMATICHE

Areale non in sicurezza idraulica rispetto alle piene con tempo di ritorno duecentennale del Rio Montiloni così come individuato nello specifico studio idrologico-idraulico che definisce anche i battenti idraulici attesi per effetto degli allagamenti.

La messa in sicurezza della UMI 7 si raggiunge con la realizzazione della cassa di espansione N° 1, 3 e 4 il raddoppio della sezione di deflusso del tratto intubato del Rio Montiloni e la risagomatura della sezione di alveo nel tratto compreso tra la cassa di espansione N° 1 e l'intubamento del Rio così come indicato, in via preliminare, dallo specifico studio idrologico-idraulico.

La realizzazione degli interventi di regimazione idraulica dovrà essere parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare preliminarmente e/o contestualmente all'attuazione del progetto.

Relativamente alle problematiche geomorfologiche e sismiche, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, si dovranno individuare gli specifici approfondimenti di indagine geognostica e geofisica finalizzati sia all'individuazione degli spessori, delle geometrie e delle velocità sismiche dei litotipi sepolti, sia alla verifica della presenza e spessore di materiali di riporto che potrebbero non garantire la necessaria stabilità come substrato di fondazione per le nuove strutture edilizie.

UMI 8

tipo d'intervento: ristrutturazione urbanistica.

Destinazioni ammissibili:

Residenziale, Attività terziarie. Dimensionamento

La Sul di progetto può essere aumentata di 0,03 mq/mq st quale incentivo per la cessione dell'area eccedente il 25%

- La Sul di progetto derivante dal dimensionamento sarà suddivisa in:

residenziale: massimo 70%

attività terziarie: minimo 30%

- Superficie coperta: massimo 25% della st

- Parcheggi pubblici (P): minimo mq. 500

- Superficie permeabile: minimo 35% della st

Altre disposizioni :

- Superficie da cedere all'A.C.: minimo 65% oltre al parcheggio pubblico

Pericolosità geomorfologica

G.1

Area in cui non sono presenti dinamiche geomorfologiche e le caratteristiche geolitologiche e giaciture del substrato non impongono particolari verifiche preventive.

Pericolosità idraulica

I.1 I.3

Area parzialmente soggetta all'accumulo delle acque di esondazione del Rio Montiloni per eventi di piena con tempo di ritorno compreso tra 30 e 200 anni. Il battente idraulico previsto è di 30 centimetri.

Nella cartografia del P.A.I. l'area di intervento rientra, parzialmente, in zona P.I.3 (art.7 delle norme di attuazione del PAI.).

Pericolosità sismica locale

S.3

Zona con presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti (9) soggetta a possibili effetti di amplificazione delle onde sismiche.

FATTIBILITA'	Geomorfologica 1	Idraulica 4	Sismica 3
--------------	------------------	-------------	-----------

a) Fattibilità geomorfologica che non richiede specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

b) fattibilità idraulica condizionata alla preventiva realizzazione di interventi di messa in sicurezza rispetto alla piena duecentennale che non aumentino il livello di rischio in altre aree circostanti e/o a valle.

In riferimento alla normativa del P.A.I. la realizzabilità delle previsioni della UMI trova legittimazione al punto j. dell'art.7 delle norme di attuazione del PAI.

c) fattibilità sismica condizionata alla verifica della possibilità del verificarsi di effetti di amplificazione delle onde sismiche dovuti alla differenza di risposta sismica tra substrato roccioso e copertura alluvionale.

INDICAZIONI PROGETTUALI PER IL SUPERAMENTO DELLE PROBLEMATICHE

Areale parzialmente non in sicurezza idraulica rispetto alle piene con tempo di ritorno duecentennale del Rio Montiloni così come individuato nello specifico studio idrologico-idraulico che definisce anche i battenti idraulici attesi per effetto degli allagamenti.

La messa in sicurezza della UMI 8 si raggiunge con la realizzazione della cassa di espansione N° 1 ed il raddoppio della sezione di deflusso del tratto intubato del Rio Montiloni e la risagomatura della sezione di alveo nel tratto compreso tra la cassa di espansione N° 1 e l'intubamento del Rio così come indicato, in via preliminare, dallo specifico studio idrologico-idraulico.

La realizzazione degli interventi di regimazione idraulica dovrà essere parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare preliminarmente e/o contestualmente all'attuazione del progetto.

Relativamente alle problematiche sismiche, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, si dovranno individuare gli specifici approfondimenti di indagine geognostica e geofisica finalizzati all'individuazione degli spessori, delle geometrie e delle velocità sismiche dei litotipi sepolti.

UMI 9

- st: mq. 700 (9a) + 1.458 (9b) = mq. 2.158

tipo d'intervento 9a (mq. 700): ristrutturazione edilizia ri2.

Destinazione ammissibile: Residenziale.

tipo d'intervento 9b (mq. 1.458): sostituzione edilizia se.

Destinazioni ammissibili: Residenziale, Attività terziarie.

Dimensionamento 2b

- La Sul di progetto derivante dal dimensionamento sarà suddivisa in:

residenziale: massimo 70%

attività terziarie: minimo 30%

- Superficie coperta: massimo 25% della st

- Parcheggi pubblici (P): minimo mq. 150

- Superficie permeabile: minimo 35% della st

Altre disposizioni

- Superficie da cedere all'A.C.: parcheggio pubblico

Pericolosità geomorfologica	G.1
-----------------------------	-----

Area in cui non sono presenti dinamiche geomorfologiche e le caratteristiche geolitologiche e giaciture del substrato non impongono particolari verifiche preventive.

Pericolosità idraulica	I.3
------------------------	-----

Area soggetta all'accumulo delle acque di esondazione del Rio Montiloni per eventi di piena con tempo di ritorno compreso tra 30 e 200 anni. Il battente idraulico previsto è di 30 centimetri.

Nella cartografia del P.A.I. tutta l'area di intervento rientra in zona P.I.3 (art.7 delle norme di attuazione).

Pericolosità sismica locale
S.3

Zona con presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti (9) soggetta a possibili effetti di amplificazione delle onde sismiche.

FATTIBILITA'	Geomorfologica	Idraulica 4	Sismica 3
--------------	----------------	-------------	-----------

a) Fattibilità geomorfologica che non richiede specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

b) fattibilità idraulica condizionata alla preventiva realizzazione di interventi di messa in sicurezza rispetto alla piena duecentennale che non aumentino il livello di rischio in altre aree circostanti e/o a valle.

In riferimento alla normativa del P.A.I. la realizzabilità delle previsioni della UMI trova legittimazione al punto j. dell'art.7 delle norme di attuazione.

c) fattibilità sismica condizionata alla verifica della possibilità del verificarsi di effetti di amplificazione delle onde sismiche dovuti alla differenza di risposta sismica tra substrato roccioso e copertura alluvionale.

INDICAZIONI PROGETTUALI PER IL SUPERAMENTO DELLE PROBLEMATICHE

Areale non in sicurezza idraulica rispetto alle piene con tempo di ritorno duecentennale del Rio Montiloni così come individuato nello specifico studio idrologico-idraulico che definisce anche i battenti idraulici attesi per effetto degli allagamenti.

La messa in sicurezza della UMI 9 si raggiunge con la realizzazione della cassa di espansione N° 1 ed il raddoppio della sezione di deflusso del tratto intubato del Rio Montiloni e la risagomatura della sezione di alveo nel tratto compreso tra la cassa di espansione N° 1 e l'intubamento del Rio così come indicato, in via preliminare, dallo specifico studio idrologico-idraulico.

La realizzazione degli interventi di regimazione idraulica dovrà essere parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare preliminarmente e/o contestualmente all'attuazione del progetto.

Relativamente alle problematiche sismiche, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, si dovranno individuare gli specifici approfondimenti di indagine geognostica e geofisica finalizzati all'individuazione degli spessori, delle geometrie e delle velocità sismiche dei litotipi sepolti.

UMI 10

- st: mq. 4.046 tipo d'intervento: sostituzione edilizia se.

Destinazioni ammissibili: Residenziale, Attività terziarie.

Dimensionamento

- La Sul di progetto derivante dal dimensionamento sarà suddivisa in:

residenziale: massimo 70%

attività terziarie: minimo 30%

- Superficie coperta: massimo 25% della st

- Parcheggi pubblici (P): minimo mq. 200

- Superficie permeabile: minimo 35% della st

Altre disposizioni

- Superficie da cedere all'A.C.: parcheggio pubblico

Pericolosità geomorfologica	G.1
-----------------------------	-----

Area in cui non sono presenti dinamiche geomorfologiche e le caratteristiche geolitologiche e giaciture del substrato non impongono particolari verifiche preventive.

Pericolosità idraulica	I.3
------------------------	-----

Area soggetta all'accumulo delle acque di esondazione del Rio Montiloni per eventi di piena con tempo di ritorno compreso tra 30 e 200 anni. Il battente idraulico previsto è di 30 centimetri.

Nella cartografia del P.A.I. tutta l'area di intervento rientra in zona P.I.3 (art.7 delle norme di attuazione).

Pericolosità sismica locale
S.3

Zona con presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti (9) soggetta a possibili effetti di amplificazione delle onde sismiche.

FATTIBILITA'	Geomorfologica 1	Idraulica 4
Sismica 3		

a) Fattibilità geomorfologica che non richiede specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

b) fattibilità idraulica condizionata alla preventiva realizzazione di interventi di messa in sicurezza rispetto alla piena duecentennale che non aumentino il livello di rischio in altre aree circostanti e/o a valle.

In riferimento alla normativa del P.A.I. la realizzabilità delle previsioni della UMI trova legittimazione al punto j. dell'art.7 delle norme di attuazione.

c) fattibilità sismica condizionata alla verifica della possibilità del verificarsi di effetti di amplificazione delle onde sismiche dovuti alla differenza di risposta sismica tra substrato roccioso e copertura alluvionale.

INDICAZIONI PROGETTUALI PER IL SUPERAMENTO DELLE PROBLEMATICHE

Areale non in sicurezza idraulica rispetto alle piene con tempo di ritorno duecentennale del Rio Montiloni così come individuato nello specifico studio idrologico-idraulico che definisce anche i battenti idraulici attesi per effetto degli allagamenti.

La messa in sicurezza della UMI 10 si raggiunge con la realizzazione della cassa di espansione N°1 ed il raddoppio della sezione di deflusso del tratto intubato del Rio Montiloni e la risagomatura della sezione di alveo nel tratto compreso tra la cassa di espansione N°1 e l'intubamento del Rio così come indicato, in via preliminare, dallo specifico studio idrologico-idraulico.

La realizzazione degli interventi di regimazione idraulica dovrà essere parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare preliminarmente e/o contestualmente all'attuazione del progetto.

Relativamente alle problematiche sismiche, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, si dovranno individuare gli specifici approfondimenti di indagine geognostica e geofisica finalizzati all'individuazione degli spessori, delle geometrie e delle velocità sismiche dei litotipi sepolti.

UMI 11

- st: mq. 2.041

tipo d'intervento: sostituzione edilizia se.

Destinazioni ammissibili: Residenziale, Attività terziarie. Dimensionamento

- La Sul di progetto derivante dal dimensionamento sarà suddivisa in:

residenziale: massimo 70%

attività terziarie: minimo 30%

- Superficie coperta: massimo 25% della st

- Parcheggi pubblici (P): minimo mq. 100

- Superficie permeabile: minimo 35% della st

Altre disposizioni

- Superficie da cedere all'A.C.: parcheggio pubblico

Pericolosità geomorfologica

G.1

Area in cui non sono presenti dinamiche geomorfologiche e le caratteristiche geolitologiche e giaciture del substrato non impongono particolari verifiche preventive.

Pericolosità idraulica

I.3

Area soggetta all'accumulo delle acque di esondazione del Rio Montiloni per eventi di piena con tempo di ritorno compreso tra 30 e 200 anni. Il battente idraulico previsto è di 30 centimetri.

Nella cartografia del P.A.I. tutta l'area di intervento rientra in zona P.I.3 (art.7 delle norme di attuazione del PAI.).

Pericolosità sismica locale

S.3

Zona con presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti (9) soggetta a possibili effetti di amplificazione delle onde sismiche.

FATTIBILITA'

Geomorfologica 1

Idraulica 4

Sismica 3

a) Fattibilità geomorfologica che non richiede specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

b) fattibilità idraulica condizionata alla preventiva realizzazione di interventi di messa in sicurezza rispetto alla piena duecentennale che non aumentino il livello di rischio in altre aree circostanti e/o a valle.

In riferimento alla normativa del P.A.I. la realizzabilità delle previsioni della UMI trova legittimazione al punto j. dell'art.7 delle norme di attuazione del PAI.

c) fattibilità sismica condizionata alla verifica della possibilità del verificarsi di effetti di amplificazione delle onde sismiche dovuti alla differenza di risposta sismica tra substrato roccioso e copertura alluvionale.

INDICAZIONI PROGETTUALI PER IL SUPERAMENTO DELLE PROBLEMATICHE

Areale non in sicurezza idraulica rispetto alle piene con tempo di ritorno duecentennale del Rio Montiloni così come individuato nello specifico studio idrologico-idraulico che definisce anche i battenti idraulici attesi per effetto degli allagamenti.

La messa in sicurezza della UMI 11 si raggiunge con la realizzazione della cassa di espansione N°1 ed il raddoppio della sezione di deflusso del tratto intubato del Rio Montiloni e la risagomatura della sezione di alveo nel tratto compreso tra la cassa di espansione N°1 e l'intubamento del Rio così come indicato, in via preliminare, dallo specifico studio idrologico-idraulico.

La realizzazione degli interventi di regimazione idraulica dovrà essere parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare preliminarmente e/o contestualmente all'attuazione del progetto.

Relativamente alle problematiche sismiche, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, si dovranno individuare gli specifici approfondimenti di indagine geognostica e geofisica finalizzati all'individuazione degli spessori, delle geometrie e delle velocità sismiche dei litotipi sepolti.

UMI 12

- st: mq. 1.714

tipo d'intervento: sostituzione edilizia se.

Destinazioni ammissibili: Residenziale, Attività terziarie.

Dimensionamento

- La Sul di progetto derivante dal dimensionamento sarà suddivisa in:

residenziale: massimo 70%

attività terziarie: minimo 30%

- Superficie coperta: massimo 25% della st

- Parcheggi pubblici (P): minimo mq. 80

- Superficie permeabile: minimo 35% della st

Altre disposizioni

- Superficie da cedere all'A.C.: parcheggio pubblico

Pericolosità geomorfologica

G.1

Area in cui non sono presenti dinamiche geomorfologiche e le caratteristiche geolitologiche e giaciture del substrato non impongono particolari verifiche preventive.

Pericolosità idraulica

I.3

Area soggetta all'accumulo delle acque di esondazione del Rio Montiloni per eventi di piena con tempo di ritorno compreso tra 30 e 200 anni. Il battente idraulico previsto è di 30 centimetri.

Nella cartografia del P.A.I. tutta l'area di intervento rientra in zona P.I.3 (art.7 delle norme di attuazione del PAI.).

Pericolosità sismica locale

S.3

Zona con presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti (9) soggetta a possibili effetti di amplificazione delle onde sismiche.

FATTIBILITA'

Geomorfologica

Idraulica 4

Sismica 3

a) Fattibilità geomorfologica che non richiede specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

b) fattibilità idraulica condizionata alla preventiva realizzazione di interventi di messa in sicurezza rispetto alla piena duecentennale che non aumentino il livello di rischio in altre aree circostanti e/o a valle.

In riferimento alla normativa del P.A.I. la realizzabilità delle previsioni della UMI trova legittimazione al punto j. dell'art.7 delle norme di attuazione del PAI.

c) fattibilità sismica condizionata alla verifica della possibilità del verificarsi di effetti di amplificazione delle onde sismiche dovuti alla differenza di risposta sismica tra substrato roccioso e copertura alluvionale.

INDICAZIONI PROGETTUALI PER IL SUPERAMENTO DELLE PROBLEMATICHE

Areale non in sicurezza idraulica rispetto alle piene con tempo di ritorno duecentennale del Rio Montiloni così come individuato nello specifico studio idrologico-idraulico che definisce anche i battenti idraulici attesi per effetto degli allagamenti.

La messa in sicurezza della UMI 12 si raggiunge con la realizzazione della cassa di espansione N°1 ed il raddoppio della sezione di deflusso del tratto intubato del Rio Montiloni e la risagomatura della sezione di alveo nel tratto compreso tra la cassa di espansione N°1 e l'intubamento del Rio così come indicato, in via preliminare, dallo specifico studio idrologico-idraulico.

La realizzazione degli interventi di regimazione idraulica dovrà essere parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare preliminarmente e/o contestualmente all'attuazione del progetto.

Relativamente alle problematiche sismiche, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, si dovranno individuare gli specifici approfondimenti di indagine geognostica e geofisica finalizzati all'individuazione degli spessori, delle geometrie e delle velocità sismiche dei litotipi sepolti.

UMI 13

- st: mq. 1.185 tipo d'intervento: sostituzione edilizia se.

Destinazioni ammissibili: Residenziale, Attività terziarie.

Dimensionamento

- La Sul di progetto derivante dal dimensionamento sarà suddivisa in:

residenziale: massimo 70%

attività terziarie: minimo 30%

- Superficie coperta: massimo 25% della st

- Parcheggi pubblici (P): minimo mq. 60

- Superficie permeabile: minimo 35% della st

Altre disposizioni

- Superficie da cedere all'A.C.: parcheggio pubblico

Pericolosità geomorfologica

G.1

Area in cui non sono presenti dinamiche geomorfologiche e le caratteristiche geolitologiche e giaciture del substrato non impongono particolari verifiche preventive.

Pericolosità idraulica

I.2 I.3

Area in gran parte soggetta all'accumulo delle acque di esondazione del Rio Montiloni per eventi di piena con tempo di ritorno compreso tra 30 e 200 anni. Il battente idraulico previsto è di 30 centimetri.

Nella cartografia del P.A.I. tutta l'area di intervento rientra in zona P.I.3 (art.7 delle norme di attuazione del PAI.).

Pericolosità sismica locale

S.3

Zona con presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti (9) soggetta a possibili effetti di amplificazione delle onde sismiche.

FATTIBILITA'

Geomorfologica 1

Idraulica 4

Sismica 3

a) Fattibilità geomorfologica che non richiede specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

b) fattibilità idraulica condizionata alla preventiva realizzazione di interventi di messa in sicurezza rispetto alla piena duecentennale che non aumentino il livello di rischio in altre aree circostanti e/o a valle.

In riferimento alla normativa del P.A.I. la realizzabilità delle previsioni della UMI trova legittimazione al punto j. dell'art.7 delle norme di attuazione del PAI.

c) fattibilità sismica condizionata alla verifica della possibilità del verificarsi di effetti di amplificazione delle onde sismiche dovuti alla differenza di risposta sismica tra substrato roccioso e copertura alluvionale.

INDICAZIONI PROGETTUALI PER IL SUPERAMENTO DELLE PROBLEMATICHE

Areale non in sicurezza idraulica rispetto alle piene con tempo di ritorno duecentennale del Rio Montiloni così come individuato nello specifico studio idrologico-idraulico che definisce anche i battenti idraulici attesi per effetto degli allagamenti.

La messa in sicurezza della UMI 13 si raggiunge con la realizzazione della cassa di espansione N°1 ed il raddoppio della sezione di deflusso del tratto intubato del Rio Montiloni e la risagomatura della sezione di alveo nel tratto compreso tra la cassa di espansione N°1 e l'intubamento del Rio così come indicato, in via preliminare, dallo specifico studio idrologico-idraulico.

La realizzazione degli interventi di regimazione idraulica dovrà essere parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare preliminarmente e/o contestualmente all'attuazione del progetto.

Relativamente alle problematiche sismiche, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, si dovranno individuare gli specifici approfondimenti di indagine geognostica e geofisica finalizzati all'individuazione degli spessori, delle geometrie e delle velocità sismiche dei litotipi sepolti.

UMI 14

- st: mq. 2.005

tipo d'intervento: sostituzione edilizia se.

Destinazione ammissibile: Residenziale.

Dimensionamento

- Superficie coperta: massimo 25% della st

- Parcheggi pubblici (P): minimo mq. 200

- Superficie permeabile: minimo 35% della st

Altre disposizioni

- Superficie da cedere all'A.C.: parcheggio pubblico

Pericolosità geomorfologica

G.1

Area in cui non sono presenti dinamiche geomorfologiche e le caratteristiche geolitologiche e giaciture del substrato non impongono particolari verifiche preventive.

Pericolosità idraulica

I.2 I.3

Area in gran parte soggetta all'accumulo delle acque di esondazione del Rio Montiloni per eventi di piena con tempo di ritorno compreso tra 30 e 200 anni. Il battente idraulico previsto è di 30 centimetri.

Nella cartografia del P.A.I. tutta l'area di intervento rientra in zona P.I.3 (art.7 delle norme di attuazione del PAI.).

Pericolosità sismica locale

S.3

Zona con presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti (9) soggetta a possibili effetti di amplificazione delle onde sismiche.

FATTIBILITA'

Geomorfologica

Idraulica 4

Sismica 3

a) Fattibilità geomorfologica che non richiede specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

b) fattibilità idraulica condizionata alla preventiva realizzazione di interventi di messa in sicurezza rispetto alla piena duecentennale che non aumentino il livello di rischio in altre aree circostanti e/o a valle.

In riferimento alla normativa del P.A.I. la realizzabilità delle previsioni della UMI trova legittimazione al punto j. dell'art.7 delle norme di attuazione del PAI.

c) fattibilità sismica condizionata alla verifica della possibilità del verificarsi di effetti di amplificazione delle onde sismiche dovuti alla differenza di risposta sismica tra substrato roccioso e copertura alluvionale.

INDICAZIONI PROGETTUALI PER IL SUPERAMENTO DELLE PROBLEMATICHE

Areale non in sicurezza idraulica rispetto alle piene con tempo di ritorno duecentennale del Rio Montiloni così come individuato nello specifico studio idrologico-idraulico che definisce anche i battenti idraulici attesi per effetto degli allagamenti.

La messa in sicurezza della UMI 14 si raggiunge con la realizzazione della cassa di espansione N°1 ed il raddoppio della sezione di deflusso del tratto intubato del Rio Montiloni e la risagomatura della sezione di alveo nel tratto compreso tra la cassa di espansione N°1 e l'intubamento del Rio così come indicato, in via preliminare, dallo specifico studio idrologico-idraulico.

La realizzazione degli interventi di regimazione idraulica dovrà essere parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare preliminarmente e/o contestualmente all'attuazione del progetto.

Relativamente alle problematiche sismiche, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, si dovranno individuare gli specifici approfondimenti di indagine geognostica e geofisica finalizzati all'individuazione degli spessori, delle geometrie e delle velocità sismiche dei litotipi sepolti.

UMI 15

- st: mq. 16.475

Area destinata ad attrezzature sportive, corrispondente a quanto previsto dall'art. 3, lettera c) del DM 1444/68, indicate come VS, già destinate o che il RU destina ad attrezzature sportive pubbliche e di interesse pubblico.

All'interno di queste sono ammesse costruzioni per impianti di servizio, servizi igienici, spogliatoi, tribune, attrezzature ludiche, ristoro, ecc..

Pericolosità geomorfologica

G.1

Area in cui non sono presenti dinamiche geomorfologiche e le caratteristiche geolitologiche e giaciture del substrato non impongono particolari verifiche preventive.

Pericolosità idraulica

I.2 I.3

Area parzialmente interessata dalle acque di esondazione del Rio Montiloni per eventi di piena con tempo di ritorno compreso tra 30 e 200 anni. Il battente idraulico previsto è di 30 centimetri.

Nella cartografia del P.A.I. tutta l'area di intervento rientra in zona P.I.3 (art.7 delle norme di attuazione del PAI.).

Pericolosità sismica locale

S.3

Zona con presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti (9) soggetta a possibili effetti di amplificazione delle onde sismiche.

FATTIBILITA'

Geomorfologica 1

Idraulica 4

Sismica 3

a) Fattibilità geomorfologica che non richiede specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

b) fattibilità idraulica condizionata alla preventiva realizzazione di interventi di messa in sicurezza rispetto alla piena duecentennale che non aumentino il livello di rischio in altre aree circostanti e/o a valle.

In riferimento alla normativa del P.A.I. la realizzabilità delle previsioni della UMI trova legittimazione al punto j. dell'art.7 delle norme di attuazione del PAI.

c) fattibilità sismica condizionata alla verifica della possibilità del verificarsi di effetti di amplificazione delle onde sismiche dovuti alla differenza di risposta sismica tra substrato roccioso e copertura alluvionale.

INDICAZIONI PROGETTUALI PER IL SUPERAMENTO DELLE PROBLEMATICHE

Areale parzialmente non in sicurezza idraulica rispetto alle piene con tempo di ritorno duecentennale del Rio Montiloni così come individuato nello specifico studio idrologico-idraulico che definisce anche i battenti idraulici attesi per effetto degli allagamenti.

La messa in sicurezza della UMI 15 si raggiunge con la realizzazione della cassa di espansione N°1 ed il raddoppio della sezione di deflusso del tratto intubato del Rio Montiloni e la risagomatura della sezione di alveo nel tratto compreso tra la cassa di espansione N°1 e

l'intubamento del Rio così come indicato, in via preliminare, dallo specifico studio idrologico-idraulico.

La realizzazione degli interventi di regimazione idraulica dovrà essere parte integrante delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare preliminarmente e/o contestualmente all'attuazione del progetto.

Relativamente alle problematiche sismiche, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, si dovranno individuare gli specifici approfondimenti di indagine geognostica e geofisica finalizzati all'individuazione degli spessori, delle geometrie e delle velocità sismiche dei litotipi sepolti.

UMI 16

- st: mq. 4.985 tipo d'intervento: sostituzione edilizia se.

Destinazione ammissibile: Residenziale.

Dimensionamento

- Superficie coperta: massimo 25% della st

- Parcheggi pubblici (P): minimo mq. 240

- Superficie permeabile: minimo 35% della st Altre disposizioni

- Superficie da cedere all'A.C.: parcheggio pubblico

Pericolosità geomorfologica	G.1
-----------------------------	-----

Area in cui non sono presenti dinamiche geomorfologiche e le caratteristiche geolitologiche e giaciture del substrato non impongono particolari verifiche preventive.

Pericolosità idraulica	I.2
------------------------	-----

Area non soggetta ad allagamenti del Rio Montiloni per eventi di piena con tempo di ritorno fino a 200 anni.

Nella cartografia del P.A.I. tutta l'area di intervento rientra in zona P.I.3 (art.7 delle norme di attuazione del PAI.).

Pericolosità sismica locale S.3

Zona con presenza di depositi alluvionali granulari e/o sciolti (9) soggetta a possibili effetti di amplificazione delle onde sismiche.

FATTIBILITA'	Geomorfologica 1	Idraulica 2	Sismica 3
--------------	------------------	-------------	-----------

a) Fattibilità geomorfologica che non richiede specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

b) fattibilità idraulica senza condizioni. In riferimento alla normativa del P.A.I. la realizzabilità delle previsioni della UMI trova legittimazione al punto j. dell'art.7 delle norme di attuazione del PAI.

c) fattibilità sismica condizionata alla verifica della possibilità del verificarsi di effetti di amplificazione delle onde sismiche dovuti alla differenza di risposta sismica tra substrato roccioso e copertura alluvionale.

INDICAZIONI PROGETTUALI PER IL SUPERAMENTO DELLE PROBLEMATICHE

Areale in sicurezza idraulica rispetto alle piene con tempo di ritorno duecentennale del Rio Montiloni così come individuato nello specifico studio idrologico-idraulico.

Relativamente alle problematiche sismiche, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, si dovranno individuare gli specifici approfondimenti di indagine geognostica e geofisica finalizzati all'individuazione degli spessori, delle geometrie e delle velocità sismiche dei litotipi sepolti.

5. Attuazione

Gli interventi relativi alle UMI 2b, 3, 4, 5, 7 e 8 sono subordinati all'approvazione di Piano Urbanistico Attuativo esteso a tutta l'area delle singole UMI.

Le previsioni delle UMI 1, 2a, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 possono essere realizzate con Intervento Diretto convenzionato esteso a tutta l'area delle singole UMI.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione e la cessione delle aree saranno regolate da apposita convenzione.

In fase di definizione del progetto architettonico è consentita una variazione della planimetria degli edifici nel rispetto di tutti gli altri parametri e norme.

Le destinazioni d'uso e le rispettive quantità previste sono prescrittive e non potranno essere variate né tra loro compensate.

6. Opere e attrezzature di interesse pubblico

Le opere di urbanizzazione in diretta esecuzione sono previste sia all'interno della UMI di riferimento sia su aree pubbliche o già nella disponibilità comunale, anche non adiacenti alla UMI interessata.

Le opere completate e le relative aree dovranno essere cedute all'A.C.

Le superfici a parcheggio pubblico devono essere alberate e realizzate con materiali semipermeabili inerbiti.

7. Sostenibilità sociale

Tutti gli interventi assoggettati a PUA, con esclusione della UMI 7, dovranno prevedere almeno il 10% di Sul residenziale da destinare ad alloggi in affitto agevolato.

Questi saranno locati a prezzo inferiore del 20%, come definito dai patti territoriali, per la durata di 12 anni e destinati a soggetti indicati dall'Amministrazione Comunale, con opzione di acquisto da parte della stessa Amministrazione, da esercitarsi - secondo la legge regionale per l'edilizia sovvenzionata ed agevolata - prima della scadenza del contratto di locazione.

Nel caso di rinuncia all'opzione di acquisto il contratto di affitto agevolato sarà prorogato per altri 12 anni.

Per gli interventi assoggettati a PUA relativi alle UMI n. 2, e 3, oltre alla quota di alloggi ad affitto agevolato, dovrà essere prevista una ulteriore quota del 10% di Sul residenziale da destinare ad alloggi da cedere a soggetti beneficiari per legge di alloggi per edilizia convenzionata, ad un prezzo inferiore al valore massimo di mercato indicato dall'osservatorio immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Per la UMI 7 la quota di alloggi per edilizia convenzionata di cui al precedente capoverso dovrà essere del 25%.

8. Sostenibilità ambientale

Gli interventi previsti devono soddisfare i requisiti di cui al Titolo XV - Requisiti minimi obbligatori del Regolamento Edilizio Comunale, con le seguenti prescrizioni:

- gli edifici di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia devono consentire una riduzione del consumo di energia primaria tale da essere classificati in classe B, ai sensi del DPR n. 59 del 2 aprile 2009;
- il consumo di energia necessaria per il raffrescamento estivo non deve superare il 40% del consumo stimato per il riscaldamento invernale, misurato in kwh/mq.anno;
- le alberature da mettere a dimora negli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere realizzate con specie caducifolia.

9. Incentivi

Per tutte le UMI – escluso la n. 1 e la n. 15 – viene riconosciuto un incremento dimensionale pari allo 0,1% della Superficie utile lorda (Sul) di progetto per ogni punto percentuale in più rispetto ai minimi di cui al comma 7 del presente articolo.

Per tutti i nuovi edifici è prescritta la classe energetica B, ai sensi del DPR n. 59 del 2 aprile 2009, nel caso venga raggiunta una classificazione superiore viene riconosciuto un ulteriore incentivo, eventualmente da sommare al precedente, così determinato:

- per la classe A un incremento del 5% di Superficie utile lorda (Sul) di progetto;
- per la classe A+ un incremento del 10% di Superficie utile lorda (Sul) di progetto.