

REGOLAMENTO

URBANISTICO

Piano
Regolatore
Generale

Variante n.13 al R.U.

Comune di Colle di Val d'Elsa

luglio 2002

luglio 2011

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il Regolamento Urbanistico di Colle Val d'Elsa

Le norme del Regolamento Urbanistico di Colle Val d'Elsa sono organizzate in 11 titoli raggruppati in 3 parti.

La parte 1° - "Livello generale" contiene gli elementi utili alla lettura ed alla comprensione delle norme ed al meccanismo attuativo del Piano, oltre ad un insieme di regole e prescrizioni valide per l'intero territorio di Colle Val d'Elsa e riferite in particolare alle risorse naturali del territorio: acqua, aria, suolo e sottosuolo, ecosistemi della fauna e della flora.

La parte 2° - "Livello specifico" definisce nello specifico le regole da seguire negli interventi di recupero o trasformazione del territorio.

La parte 3° raccoglie infine le norme transitorie e finali.

Parte 1° - Livello generale

La lettura del Titolo I – Contenuti e livelli di prescrizione, fornisce le coordinate di riferimento per la comprensione del Piano, dove si illustrano i due differenti livelli nei quali esso è organizzato: quello generale, delle norme di salvaguardia ecologica e quello specifico delle norme per gli usi e le modalità d'intervento sul territorio. Vi sono inoltre precisati il valore prescrittivo dei disegni e dei testi che costituiscono il Piano (art. 2), distinguendo perciò le parti con valore direttamente precettivo da quelle di indirizzo.

Il Titolo II - Linguaggio del Piano fissa e chiarisce il significato dei principali termini e parametri utilizzati nelle norme, riferiti sia a quelli correntemente utilizzati nella pratica urbanistica sia a quelli specifici introdotti dal Regolamento Urbanistico.

Al Titolo III - Modalità d'attuazione del Piano, fanno riferimento l'insieme di norme che regolano le procedure necessarie alla realizzazione di tutte le operazioni previste e consentite dal Regolamento Urbanistico e gli eventuali, quando necessari, strumenti urbanistici attuativi prioritari. Vengono inoltre definiti i criteri relativi agli standard urbanistici ed alle dotazioni minime dei parcheggi, in aggiunta a quelli imposti dalla normativa nazionale e regionale in vigore.

Il Titolo IV - Salvaguardia ecologica, contiene il testo di riferimento per gli interventi diffusi sul territorio riferiti alle risorse naturali, in relazione alle quali sono raccolte le norme che dovranno costituire il sistema di riferimento e di orientamento per l'Amministrazione, la quale attraverso le Commissioni consiliari ed i propri organi tecnici, sorveglierà la corretta tutela dei caratteri fondamentali dell'ambiente e del paesaggio nel proprio territorio.

Parte 2° - Livello specifico

Le destinazioni d'uso cui le norme e le tavole del Regolamento Urbanistico diffusamente fanno riferimento sono definite al Titolo V - Destinazioni d'uso, mentre al Titolo VI - Sistemi, sottosistemi ed ambiti, vengono precisati gli usi caratterizzanti, previsti ed esclusi e forniti criteri sugli usi del territorio e sulle prestazioni minime cui riferirsi. Gli usi del territorio sono infatti stabiliti in funzione dell'appartenenza di un dato contesto ai differenti sistemi, sottosistemi ed ambiti individuati dal Piano Strutturale.

Il Titolo VII - Indicazioni per il trattamento del suolo, contiene le prescrizioni e le indicazioni riferite agli elementi semplici e complessi, vegetazionali e artificiali, che caratterizzano il suolo d'uso pubblico o privato. Tali norme forniscono la chiave interpretativa del "progetto di suolo" così come riportato sulle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento".

Il Titolo VIII - Interventi sul patrimonio edilizio esistente, contiene l'insieme di prescrizioni ed indicazioni riferite agli edifici esistenti, sia in ambito urbano che in ambito extraurbano.

Raggruppati all'interno del Capo I, quattro articoli costruiscono il quadro di riferimento necessario alla comprensione delle disposizioni successive. Si specificano cioè alcune regole generali, valide per tutti gli interventi sugli edifici esistenti (art.103); si chiariscono il significato dei principali termini utilizzati nella definizione dei tipi di intervento, attraverso un glossario degli interventi (art.104); si definiscono i singoli elementi costitutivi degli edifici ai quali viene fatto successivamente costante riferimento (art.105); infine si riportano, per esteso, le definizioni generali degli interventi, così come stabiliti dalle recenti direttive urbanistiche regionali e riportate all'art. 4 della Legge Regionale n. 52 del 1999, alla quale gli strumenti urbanistici devono necessariamente riferirsi (art.106).

Le disposizioni contenute nel Capo II fissano, nello specifico, i singoli interventi ammessi per ciascun edificio, complesso o spazio aperto, così come riportato nelle tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento". Gli interventi riguardano operazioni di restauro (re), conservazione (cs), riqualificazione (rq) e completamento (co) o ricostruzione edilizia (tr), ristrutturazione urbanistica (ru), così come specificato dagli articoli da 107 a 114.

Il Capo III detta invece criteri generali sugli interventi nel centro antico ed il Capo IV sugli edifici rurali e sulle case sparse, anche attraverso le 96 "schede normative di dettaglio", relative ai singoli poderi, nelle quali sono riportati i tipi di intervento previsti e consentiti per ciascun edificio, le prescrizioni particolari e le modalità d'attuazione.

Il Titolo IX fornisce i criteri generali da seguire negli interventi di nuova edificazione, definendo inoltre al Capo II prescrizioni generali per la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e annessi agricoli.

Al Titolo X sono riferite le norme per l'attuazione degli interventi più complessi di trasformazione urbanistica con al Capo II riportate le schede norma di dettaglio delle prescrizioni ed indicazioni per la progettazione dei singoli interventi. Nelle schede sono riportati disegni, testi e tabelle che rappresentano indirizzi normativi il cui livello prescrittivo è definito dall'art. 2 delle NTA.

Il Titolo XI - Fattibilità geologica, riporta le norme relative ai diversi gradi di fattibilità, nei quali sono stati classificati i vari interventi previsti dal Regolamento Urbanistico. La valutazione della fattibilità geologica in merito ai singoli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico si basa sulla "Carta della pericolosità" redatta per l'intero territorio comunale a supporto del Piano Strutturale.

Parte 3° - Norme transitorie e finali

La parte 3° raccoglie infine le norme transitorie e finali espresse dagli articoli 145, 146, 147 e 148.

INDICE

PARTE 1° - LIVELLO GENERALE

8

TITOLO I - CONTENUTI E LIVELLI DI PRESCRIZIONE

8

Art. 1 -	Contenuti	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 2 -	Valore prescrittivo degli elementi costitutivi	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 3 -	Livelli di prescrizione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 4 -	Livello generale	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 5 -	Livello specifico	Errore. Il segnalibro non è definito.

TITOLO II - LINGUAGGIO DEL PIANO

8

CAPO I - TERMINI D'USO CORRENTE E TERMINI SPECIFICI

8

Art. 6 -	Sistema e subsistema	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 7 -	Zone ad esclusiva funzione agricola	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 8 -	Zone a prevalente funzione agricola	Errore. Il segnalibro non è definito.

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI

8

Art. 9 -	Allineamento	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 10 -	Altezza interpiano	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 11 -	Indice di edificabilità fondiaria	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 12 -	Limite di edificabilità	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 13 -	Numero dei piani	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 14 -	Rapporto di copertura ($R_c = S_c/S_f$)	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 15 -	Superficie accessoria (S_a)	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 16 -	Superficie coperta (S_c)	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 17 -	Superficie fondiaria (S_f)	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 18 -	Superficie netta (S_n)	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 18 bis -	Superficie utile (S_u)	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 19 -	Superficie permeabile di pertinenza	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 20 -	Superficie territoriale	Errore. Il segnalibro non è definito.

TITOLO III - MODALITA' D'ATTUAZIONE DEL PIANO

8

Art. 21 -	Disposizioni generali	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 22 -	Zone omogenee	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 23 -	Disposizioni generali relative agli standard urbanistici ed ai servizi di uso pubblico	Errore. Il segnalibro non è definito.

Art. 24 -	Criteri relativi alle dotazioni minime dei parcheggi privati	Errore. Il segnalibro non è definito.
-----------	--	---------------------------------------

Art. 25 -	Indicazioni per la realizzazione di impianti di distribuzione carburante	8
-----------	--	---

TITOLO IV - SALVAGUARDIA ECOLOGICA

9

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

9

Art. 26 -	Finalità	Errore. Il segnalibro non è definito.
-----------	----------	---------------------------------------

CAPO II - ACQUA

9

Art. 27 -	Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 28 -	Regimazione delle acque superficiali	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 29 -	Casse di espansione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 30 -	Canalizzazioni agricole	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 31 -	Intubamenti	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 32 -	Argini	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 33 -	Guadi	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 34 -	Pozzi, sorgenti e punti di presa	Errore. Il segnalibro non è definito.

CAPO III - ARIA

9

Art. 35 -	Limitazione e compensazione delle emissioni inquinanti in atmosfera	Errore. Il segnalibro non è definito.
-----------	---	---------------------------------------

Art. 36 -	Limitazione e compensazione dell'inquinamento acustico	Errore. Il segnalibro non è definito.
-----------	--	---------------------------------------

Art. 37 -	Limitazione e compensazione dei fenomeni di innalzamento della temperatura e aridità dell'aria	Errore. Il segnalibro non è definito.
-----------	--	---------------------------------------

Art. 38 -	Limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento elettromagnetico	Errore. Il segnalibro non è definito.
-----------	---	---------------------------------------

Art. 39 -	Limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento luminoso	Errore. Il segnalibro non è definito.	
CAPO IV -	SUOLO E SOTTOSUOLO		9
Art. 40 -	Sbancamenti, scavi e rinterri	Errore. Il segnalibro non è definito.	
Art. 41 -	Nuovi impianti arborei specializzati	Errore. Il segnalibro non è definito.	
Art. 42 -	Realizzazione o manutenzione di viabilità di interesse rurale	Errore. Il segnalibro non è definito.	
Art. 43 -	Stabilizzazione dei versanti collinari	Errore. Il segnalibro non è definito.	
Art. 44 -	Mantenimento della fertilità naturale del suolo	Errore. Il segnalibro non è definito.	
Art. 45 -	Impermeabilizzazione del suolo		9
Art. 46 -	Bacini di accumulo	Errore. Il segnalibro non è definito.	
Art. 47 -	Rilevati delle infrastrutture viarie	Errore. Il segnalibro non è definito.	
Art. 48 -	Sottopassi e botti	Errore. Il segnalibro non è definito.	
Art. 49 -	Attraversamento dei corsi d'acqua in elevazione	Errore. Il segnalibro non è definito.	
Art. 50 -	Costruzioni interrato	Errore. Il segnalibro non è definito.	
Art. 51 -	Reti tecnologiche sotterranee	Errore. Il segnalibro non è definito.	
Art. 52 -	Fognature	Errore. Il segnalibro non è definito.	
Art. 53 -	Recinzioni di fondi ed appezzamenti di terreni	Errore. Il segnalibro non è definito.	
Art. 54 -	Recinti, tettoie e scuderie per cavalli	Errore. Il segnalibro non è definito.	
CAPO V -	ECOSISTEMI DELLA FAUNA E DELLA FLORA		10
Art. 55 -	Interventi di miglioramento agricolo ambientale	Errore. Il segnalibro non è definito.	
Art. 56 -	Siepi	Errore. Il segnalibro non è definito.	
Art. 57 -	Vegetazione ripariale	Errore. Il segnalibro non è definito.	
Art. 58 -	Elementi arborei isolati, raggruppati o in filare	Errore. Il segnalibro non è definito.	

PARTE 2° - LIVELLO SPECIFICO **11**

TITOLO V -	DESTINAZIONI D'USO		11
Art. 59 -	Disposizioni generali	Errore. Il segnalibro non è definito.	
Art. 60 -	Destinazioni d'uso principali	Errore. Il segnalibro non è definito.	
Art. 61 -	La residenza	Errore. Il segnalibro non è definito.	
Art. 62 -	Le attività industriali, artigianali e di commercio all'ingrosso	Errore. Il segnalibro non è definito.	
Art. 63 -	Le attività commerciali	Errore. Il segnalibro non è definito.	
Art. 64 -	Le attività turistico ricettive		11
Art. 65 -	Le attività direzionali	Errore. Il segnalibro non è definito.	
Art. 66 -	I servizi e le attrezzature di uso pubblico		11
Art. 67 -	Le attività agricole	Errore. Il segnalibro non è definito.	
TITOLO VI -	SISTEMI, SUBSISTEMI E AMBITI		12
CAPO I -	DISPOSIZIONI GENERALI		12
Art. 68 -	Riferimenti agli indirizzi del Piano Strutturale	Errore. Il segnalibro non è definito.	
CAPO II -	SISTEMA DELLE AREE URBANE		12
Art. 69 -	Sistema delle aree urbane	Errore. Il segnalibro non è definito.	
Art. 70 -	Subsistema A1: aree residenziali	Errore. Il segnalibro non è definito.	
Art. 71 -	Subsistema A1a: l'acqua	Errore. Il segnalibro non è definito.	
Art. 72 -	Subsistema A2: aree produttive	Errore. Il segnalibro non è definito.	
Art. 73 -	Subsistema A3: le frazioni	Errore. Il segnalibro non è definito.	
CAPO III -	SISTEMA DELLE AREE DI FRANGIA E DELLA CAMPAGNA URBANIZZATA		13
Art. 74 -	Sistema delle aree di frangia e della campagna urbanizzata	Errore. Il segnalibro non è definito.	
Art. 75 -	Subsistema B1: aree di frangia del centro urbano e frazioni principali.	Errore. Il segnalibro non è definito.	
Art. 76 -	Subsistema B2: aree di campagna urbanizzata con processi recenti di trasformazione dei caratteri paesaggistici ed ambientali originari	Errore. Il segnalibro non è definito.	
Art. 77 -	Subsistema B3: aree con elevata permanenza di impianti e sistemazioni tradizionali sia sotto l'aspetto agro-vegetazionale che viario-insediativo	Errore. Il segnalibro non è definito.	
Art. 78 -	Subsistema B4: aree con elevata vulnerabilità dei caratteri ambientali ed agro-paesistici	Errore. Il segnalibro non è definito.	

CAPO IV -	SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE PRODUTTIVE	13
Art. 79 -	Sistema delle aree agricole produttive	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 80 -	Subsistema C1: aree agricole senza evidenti limitazioni d'uso	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 81 -	Subsistema C2: aree con elevata permanenza di impianti e sistemazioni tradizionali sia sotto l'aspetto agro-vegetazionale che viario-insediativo	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 82 -	Subsistema C3: aree con elevata vulnerabilità dei caratteri ambientali ed agro-paesistici	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 83 -	Subsistema C4: zone a gestione agricola intensiva da riqualificare sotto l'aspetto paesistico e naturalistico	Errore. Il segnalibro non è definito.
CAPO V -	SISTEMA DELLA COLLINA AGRICOLA PRODUTTIVA CON FORTE VALORE	13
PAESAGGISTICO		
Art. 84 -	Sistema della collina agricola produttiva con forte valore paesaggistico	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 85 -	Subsistema D1: aree con elevata permanenza di impianti e sistemazioni tradizionali sia sotto l'aspetto agro-vegetazionale che viario-insediativo	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 86 -	Subsistema D2: aree con elevata vulnerabilità dei caratteri ambientali ed agro-paesistici	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 87 -	Subsistema D3: zone a gestione agricola intensiva da riqualificare sotto l'aspetto paesistico e naturalistico	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 88 -	Subsistema D4: aree collinari a prevalente indirizzo silvo-pastorale e con colture estensive	Errore. Il segnalibro non è definito.
TITOLO VII -	INDICAZIONI PER IL TRATTAMENTO DEL SUOLO	13
CAPO I -	DISPOSIZIONI GENERALI	13
Art. 89 -	Elementi del progetto di suolo	Errore. Il segnalibro non è definito.
CAPO II -	ELEMENTI SEMPLICI	13
Art. 90 -	Aree pavimentate	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 91 -	Aree permeabili	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 92 -	Aree permeabili alberate	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 93 -	Percorsi pedonali	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 94 -	Percorsi ciclo-pedonali	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 95 -	Il verde di rispetto con alberatura di alto fusto	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 96 -	Le aree libere da manufatti	13
CAPO III -	ELEMENTI COMPLESSI	13
Art. 97 -	Giardini Vg	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 98 -	Parchi Vp	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 99 -	Piazze Pz	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 100 -	Campi sportivi scoperti Ps e campi da golf Pg	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 101 -	Parcheggi coperti Mp e parcheggi scoperti Ms	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 102 -	Orti urbani Vo	Errore. Il segnalibro non è definito.
TITOLO VIII -	INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	14
CAPO I -	DISPOSIZIONI GENERALI	14
Art. 103 -	Interventi consentiti e vietati	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 104 -	Glossario interventi	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 105 -	Definizione degli elementi costitutivi degli edifici	14
Art. 106 -	Definizioni generali degli interventi sul patrimonio edilizio esistente (L.R. 14 ottobre 1999 n.52)	Errore. Il segnalibro non è definito.
CAPO II -	MODALITA' D'INTERVENTO	14
Art. 107 -	Aree da sottoporre ad interventi di restauro	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 108 -	Aree da sottoporre ad interventi di conservazione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 109 -	Aree da sottoporre ad interventi di riqualificazione	14
Art. 110 -	Aree da sottoporre ad interventi di completamento o ricostruzione edilizia	16
Art. 111 -	Parametri edificatori e quantità minime per le aree co di completamento edilizio:	17
Art. 112 -	Parametri edificatori e quantità minime per le aree tr di ricostruzione edilizia:	18
Art. 113 -	Aree da sottoporre ad interventi di ristrutturazione urbanistica	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 114 -	Parametri edificatori e quantità minime di standard per le aree RU	Errore. Il segnalibro non è definito.

CAPO III -	IL CENTRO ANTICO: BORGO E CASTELLO	20
Art. 115 -	Criteri generali di intervento	Errore. Il segnalibro non è definito.
CAPO IV -	EDIFICI RURALI E CASE SPARSE	20
Art. 116 -	Criteri generali di intervento	20
TITOLO IX -	INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE	23
CAPO I -	DISPOSIZIONI GENERALI	23
Art. 117 -	Indicazioni e parametri	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 118 -	Nuova edificazione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 119 -	Parametri edificatori e quantità minime per le aree ne	23
CAPO II -	NUOVI FABBRICATI RURALI AD USO ABITATIVO E ANNESSI AGRICOLI (L.R. 64/95)	24
Art. 120 -	Prescrizioni generali e localizzazione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 121 -	Indicazioni riferite alla morfologia, alle tecniche costruttive ed ai materiali	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 122 -	Piccoli annessi	Errore. Il segnalibro non è definito.
TITOLO X -	AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	24
CAPO I -	DISPOSIZIONI GENERALI	24
Art. 123 -	Aree di trasformazione	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 124 -	Prescrizioni per l'attuazione delle aree AT	Errore. Il segnalibro non è definito.
CAPO II -	SCHEDE NORMA	26
TITOLO XI -	FATTIBILITA' GEOLOGICA E PERICOLOSITA' IDRAULICA	28
Art. 141 -	Fattibilità geologica	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 142 -	Classe1: fattibilità senza particolari limitazioni	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 143 -	Classe 2: fattibilità con normali vincoli	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 144 -	Classe 3: fattibilità condizionata	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 145 -	Classe 4: fattibilità limitata	Errore. Il segnalibro non è definito.
PARTE 3° -	NORME TRANSITORIE E FINALI	29
Art. 146 -	Adeguamento del Regolamento Edilizio	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 147 -	Aree per attività estrattive e di escavazione di tipo transitorio (Ie)	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 148 -	Realizzazioni in corso	Errore. Il segnalibro non è definito.
Art. 149 -	Inammissibilità di deroghe	Errore. Il segnalibro non è definito.

ALLEGATI FINALI

PARTE 1° - LIVELLO GENERALE

TITOLO I - CONTENUTI E LIVELLI DI PRESCRIZIONE

...omissis...

TITOLO II - LINGUAGGIO DEL PIANO

CAPO I - TERMINI D'USO CORRENTE E TERMINI SPECIFICI

...omissis...

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI

...omissis...

TITOLO III - MODALITA' D'ATTUAZIONE DEL PIANO

...omissis...

Art.25 - Indicazioni per la realizzazione di impianti di distribuzione carburante

1. L'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti, completi dei locali commerciali e di servizio ad essi pertinenti e meglio specificati nel comma 7, è consentita nelle aree contraddistinte nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" con la sigla **Mc**.

2. I nuovi impianti o eventuali modifiche di quelli esistenti, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- fronte strada: min. 60 ml.
- profondità: min. 12 ml
- larghezza accessi: min. 15 ml (con almeno due accessi se su strada Statale)
- aiuola spartitraffico fra gli accessi: lunghezza almeno 30 ml, larghezza 0,50 ml, cordolo almeno 0,20 ml di altezza;
- dovrà essere garantita la continuità ed integrità delle opere di raccolta, canalizzazione e smaltimento delle acque stradali. Le acque di qualsiasi genere, provenienti dagli impianti di distribuzione carburanti e dai servizi annessi, non potranno essere convogliate nelle opere idrauliche a servizio della strada pubblica;

3. Per gli impianti fuori dai centri abitati, dovrà essere verificato inoltre che:

- la distanza da incroci, dossi o curve (con raggio minore di 100 ml.) sia minimo 95 ml.
- la pendenza massima della strada Statale sia minore del 5%;
- la distanza dalle fermate di autobus sia almeno 50 ml.

4. Per i locali a servizio del mezzo è ammessa una altezza massima di 4,50 ml. e non potranno svilupparsi per più di un piano fuori terra.

5. Per i locali destinati ad attività commerciali o a servizio della persona sono ammessi due piani, di cui uno interrato o seminterrato.

6. Tutti i locali, qualsiasi destinazione d'uso essi abbiano dovranno:

- essere posti ad una distanza di almeno 10 ml. dalla strada;
- avere un rapporto di copertura complessivo minore del 15% e comunque con una superficie utile massima di 500 mq.
- almeno il 30% della superficie dell'impianto deve essere permeabile e sistemata a verde con idonee alberature di alto fusto;
- l'altezza massima delle pensiline non deve superare i 6,00 ml. (misurata all'estradosso)

- in caso di attività commerciali, dovranno essere previsti parcheggi nella misura minima stabilita per le relative attività commerciali come indicato al precedente art. 24.

7. Con la destinazione d'uso Mc, sono compatibili esclusivamente i servizi commerciali di ristoro, di commercializzazione di prodotti petroliferi per usi diversi dall'autotrazione e la vendita di servizi di assistenza legati all'attività del distributore (autofficina, ricambi etc...). Tali attività diverse e collaterali rispetto all'attività propriamente di distribuzione carburanti non possono sorgere in aree classificate come Mc in assenza di impianto di distribuzione.

TITOLO IV - SALVAGUARDIA ECOLOGICA

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

...omissis...

CAPO II - ACQUA

...omissis...

CAPO III - ARIA

...omissis...

CAPO IV - SUOLO E SOTTOSUOLO

...omissis...

Art.45 - Impermeabilizzazione del suolo

1. Nella realizzazione di tutti i tipi di intervento si deve minimizzare l'impermeabilizzazione attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno. La realizzazione delle opere non dovrà 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.

1 bis. Nei casi in cui per documentati motivi inerenti la morfologia del fabbricato o la tipologia di destinazione d'uso dello stesso, non si renda possibile il rispetto delle proporzioni di legge, dovrà essere messo in opera un sistema di drenaggio alternativo (trincee etc...), opportunamente dimensionato e dimostrato, tale da garantire il rispetto delle medesime quantità stabilite dal presente articolo.

2. Nelle aree impermeabilizzate relative alle nuove espansioni e secondo quanto indicato nel successivo articolo le acque superficiali meteoriche devono essere recapitate in appositi bacini di accumulo evitando il convogliamento diretto in fognatura o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.

3. Deve essere assolutamente evitato in ogni caso di interrompere e/o ostacolare il deflusso superficiale dei fossi e dei canali senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.

4. Gli interventi di nuova realizzazione, oltre all'uso di dispositivi che minimizzino l'impermeabilizzazione del suolo e lo smaltimento indiscriminato dei reflui nella rete fognaria, dovranno prevedere il corretto deflusso e canalizzazione delle acque meteoriche e superficiali, garantendo anche con opere il corretto inserimento del nuovo manufatto nella rete idraulica pubblica.

5. Fatta salva la produzione di certificazioni ufficiali rilasciate da ditte produttrici, si chiariscono, allo scopo di semplificare il calcolo, i seguenti indici di permeabilità:

- superfici permeabili (indice di permeabilità 100%) superficie in grado di assorbire direttamente le acque meteoriche; rientrano in questa classificazione le superfici finite a prato, orto o comunque coltivate, quelle in terra, terra battuta, ghiaia ed inoltre quelle che sulla base di certificati prestazionali dei materiali impiegati garantiscano almeno l'80% di filtrazione dell'acqua.
- superfici permeabili (indice di permeabilità 50%) superficie in grado di assorbire almeno il 50% delle acque meteoriche; rientrano in questa classificazione le superfici finite con masselli e blocchi di calcestruzzo su fondo sabbioso e/o con posa di elementi con fuga di adeguata dimensione ed inoltre quelle che sulla base di certificati prestazionali dei materiali impiegati garantiscono almeno il 50% di filtrazione dell'acqua.
- superfici impermeabili (indice di permeabilità 0%)

superficie in grado di assorbire meno del 50% delle acque meteoriche, per le quali vanno previsti e realizzati opportuni sistemi di smaltimento delle acque meteoriche; rientrano in questa classificazione le superfici finite in calcestruzzo, conglomerato bituminoso, le pavimentazioni su fondazioni o sottofondo impermeabile.

...omissis...

CAPO V - ECOSISTEMI DELLA FAUNA E DELLA FLORA

...omissis...

PARTE 2° - LIVELLO SPECIFICO

TITOLO V - DESTINAZIONI D'USO

...omissis...

Art.64 - Le attività turistico ricettive

1. Le aree ad esclusivo uso turistico ricettivo sono indicate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" con le seguenti sigle:

- **Tr**: alberghi, villaggi albergo, residenze turistico alberghiere, campeggi, villaggi turistici, aree di sosta, parchi di vacanza, così come definiti dalla L.R. n.83 del 12/11/97 e successive modifiche ed integrazioni. Sono ammesse inoltre "residenze d'epoca" così come definite dalla L.R.42/2000 smi.

Art.66 - I servizi e le attrezzature di uso pubblico di interesse generale (ai sensi del D.M.1444/1968)

1. Le aree ad esclusivo uso a servizi ed attrezzature di uso pubblico sono indicate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" attraverso le seguenti sigle:

- **Sa**: servizi amministrativi riferiti a: uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari, archivi;
- **St**: servizi tecnici riferiti a: stazioni dei trasporti, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica e gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, servizi postelegrafonici e telefonici fatta eccezione per gli impianti per la telefonia cellulare (SRB) e per la trasmissione radio-televisiva, fonti, lavatoi, mattatoi;
- **Stc**: servizi tecnici riferiti a aree per localizzazione impianti telefonia cellulare mobile (SRB) e per la trasmissione radio-televisiva. L'installazione di tali manufatti dovrà tendere ad abbassarne il più possibile l'impatto paesaggistico, in particolare quindi dovranno essere utilizzati accorgimenti che permettano di ridurre il più possibile l'impatto visivo dei manufatti e collocarsi in modo armonico con la morfologia dei luoghi; qualora sul sito sia già presente un impianto sarà fatto obbligo per le successive installazioni di accorpate al massimo i manufatti. Per l'area **Stc Loc. Poggiola** si prescrive di installare manufatti non più alti di 10 ml. misurati dal piede dell'edificio della Torre dell'Acqua, nonché di ricorrere a colori e forme che si inseriscano nel paesaggio con il minore impatto possibile;
- **Se**: impianti per la produzione di energia;
- **Std**: dighe;
- **Sc**: servizi cimiteriali;
- **Sb**: servizi per l'istruzione di base riferiti a: asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;
- **Si**: servizi per l'istruzione superiore;
- **Su**: servizi universitari;
- **Sr**: servizi religiosi riferiti a: chiese, seminari, conventi;
- **Sd**: servizi culturali, sociali e ricreativi riferiti a: musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni, centri sociali, culturali e ricreativi, centri polivalenti, mense;
- **Sh**: servizi per l'assistenza socio sanitaria riferiti a: centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);
- **Ss**: servizi sportivi coperti riferiti a: palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti;
- **Ps**: campi sportivi scoperti;
- **Pg**: campi da Golf;

- **Vg**: giardini, riferiti ad impianti prevalentemente disegnati con riferimento al contesto per la trama dei percorsi e le modalità di trattamento della vegetazione;
- **Vp**: parchi;
- **Pz**: piazze riferite a spazi pedonali o prevalentemente pedonali;
- **Vo**: orti urbani;
- **Mp**: parcheggi coperti;
- **Ms**: parcheggi scoperti;
- **Mc**: impianti di distribuzione carburanti;
- **Mt**: infrastrutture per il trasporto con sistemi innovativi;
- **Mv**: aviosuperfici.

...omissis...

TITOLO VI - SISTEMI, SUBSISTEMI E AMBITI

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

...omissis...

CAPO II - SISTEMA DELLE AREE URBANE

...omissis...

Art.72- Subsistema A2: aree produttive

1. Sono le aree a prevalente destinazione d'uso produttivo pur con caratteristiche morfologiche ed insediative abbastanza diverse.
2. Sono usi caratterizzanti il subsistema:
 - **le attività industriali, artigianali e di commercio all'ingrosso.**
3. Sono inoltre consentite le seguenti destinazioni d'uso:
 - a. **residenza**, limitatamente alle residenze per il personale di custodia non superiori al 10% del totale della Sc. e comunque complessivamente per una superficie netta complessiva non superiore a 120 mq. di Sn.; tale superficie potrà essere suddivisa al massimo in due unità abitative, qualora la funzione di vigilanza venga svolta direttamente dai soci e che questi risultino in numero uguale o superiore a due. Le nuove abitazioni non potranno in nessun caso avere Su inferiore a 55 mq. Nel caso di edifici produttivi frazionati, la creazione di residenze per l'uso di cui sopra è ammessa solo con riferimento all'intero corpo di fabbrica e non alle singole porzioni. La realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali sarà autorizzata solo previa stipula di vincolo pertinenziali riferito all'intero corpo di fabbrica registrato e trascritto.
 - b. **attività commerciali**, con le limitazioni di cui al successivo comma 4;
 - c. **attività direzionali**;
 - d. **servizi ed attrezzature di uso pubblico** ad esclusione delle seguenti articolazioni:
 - d.1 servizi per l'istruzione di base;
 - d.2 servizi cimiteriali;
 - d.3 servizi per l'assistenza socio sanitaria;
 - d.4 servizi per l'istruzione superiore;
4. Ferma restando la specifica disciplina normativa di settore, le grandi strutture di vendita sono ritenute localizzabili nella sola UTOE A.2.3 Belvedere.
5. Nelle more dell'approvazione del Piano Energetico Comunale, all'interno del subsistema A2 sono ammessi impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili nei

limiti determinati dalla normativa di settore ammessi per l'attività edilizia libera o soggetti a SCIA o DIA.

Sono altresì ammessi impianti con potenza superiore ai predetti limiti, da autorizzare con Autorizzazione Unica Provinciale, solo in presenza di uno specifico bilancio energetico e ambientale migliorativo della zona interessata.

...omissis...

CAPO III - SISTEMA DELLE AREE DI FRANGIA E DELLA CAMPAGNA URBANIZZATA

...omissis...

CAPO IV - SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE PRODUTTIVE

...omissis...

CAPO V - SISTEMA DELLA COLLINA AGRICOLA PRODUTTIVA CON FORTE VALORE PAESAGGISTICO

...omissis...

TITOLO VII - INDICAZIONI PER IL TRATTAMENTO DEL SUOLO

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

...omissis...

CAPO II - ELEMENTI SEMPLICI

...omissis...

CAPO III - ELEMENTI COMPLESSI

...omissis...

Art.96 - Le aree libere da manufatti

1. Corrispondono ad aree di rispetto lungo strada per le quali si prevede generalmente una prevalente sistemazione a verde.

2. In dette aree è previsto l'assoluto divieto di realizzare e/o posizionare qualsiasi tipo di edificio o manufatto ad esclusione degli interventi necessari alla sistemazione ed ampliamento della viabilità pubblica. In dette aree possono essere altresì realizzati spazi per la sosta del tipo inerbito limitando al minimo necessario gli interventi edilizi e con esclusione di muri di contenimento o simili.

E' altresì ammessa la realizzazione di parcheggi salvaguardando il rispetto delle esigenze di ampliamento della viabilità adiacente e per il mantenimento o miglioramento delle condizioni di sicurezza stradale mediante esplicito ed insindacabile parere dei Servizi competenti dell'Amm.ne Comunale.

.

...omissis...

TITOLO VIII -INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

...omissis...

Art.105 - Definizione degli elementi costitutivi degli edifici

a) sono elementi strutturali:

- le strutture di fondazione;
- le strutture verticali continue e puntiformi;
- le strutture orizzontali piane: solai, terrazzi e balconi
- le strutture voltate;
- le strutture di collegamento verticale: scale, ascensori e montacarichi;
- le strutture di copertura di qualsiasi tipo;
- i porticati e le logge;
- gli elementi di presidio statico catene, speroni, etc..

b) sono elementi complementari interni:

- le pareti non portanti;
- le controsoffittature piane e voltate;
- i soppalchi;

c) sono elementi complementari esterni:

- le aperture: finestre, porte, etc.
- i lucernari
- le pensiline;

d) sono elementi di finitura:

- le superfici parietali esterne: intonaci, coloriture esterne, superfici murarie faccia a vista;
- gli elementi decorativi: marcapiani, elementi delimitanti le aperture, etc.;
- gli infissi, i serramenti ed i sistemi di oscuramento;
- le ringhiere e le inferriate.
- gli elementi non strutturali della copertura;

e) sono elementi tecnici:

- gli impianti tecnologici;
- le autorimesse;
- i sistemi di protezione degli orizzontamenti e delle strutture verticali (gattaiolati, vespai, scannafossi, drenaggi, etc.).

...omissis...

CAPO II - MODALITA' D'INTERVENTO

...omissis...

Art.109 - Aree da sottoporre ad interventi di riqualificazione

1. Sono edifici, complessi e spazi aperti per i quali si rende necessaria un'operazione generale di riqualificazione allo scopo di migliorarne l'assetto morfologico, tipologico e materico.

In tali aree si applicano le seguenti prescrizioni.

Gli interventi di frazionamento negli edifici residenziali non dovranno comportare la realizzazione di unità immobiliari con Superficie Utile inferiore a 60 mq.; potranno essere

concesse deroghe a tale limite, in sede di valutazione del progetto, quando la superficie complessiva dell'unità immobiliare da suddividere sia inferiore a 120 mq. o comunque si dimostri impossibile rispettare il limite minimo di 60 mq. per tutte le unità frazionate; in quest'ultimo caso la deroga è concessa relativamente ad una sola unità immobiliare; condizione comunque indispensabile alla concessione di tale deroga è che in tale caso l'intervento di frazionamento non comporti la modifica sostanziale del sistema dei collegamenti verticali e delle aperture esistenti.

Gli interventi di cambio di destinazione d'uso non dovranno comportare la realizzazione di unità immobiliari con Superficie utile inferiore a 42 mq;

2. In tali aree da sottoporre a riqualificazione sono previsti e consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, i seguenti interventi:

3. **rq1** - interventi di ristrutturazione edilizia, limitatamente agli interventi del tipo d1 e d2, così come definiti al precedente art. 106 e con le seguenti precisazioni:

a) Gli interventi sugli elementi strutturali degli edifici potranno comportare soltanto alterazioni non sostanziali del funzionamento statico dell'edificio, cioè interventi che non modifichino la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni se non in porzioni limitate del fabbricato e che mantengano in generale le caratteristiche strutturali esistenti.

b) Gli interventi sugli elementi tecnici degli edifici non dovranno alterare i volumi esistenti, la quota degli orizzontamenti e della copertura; è comunque ammessa l'introduzione di elementi di isolamento per quanto riguarda le murature perimetrali e le coperture; un modesto abbassamento della quota di calpestio al piano terra, nel caso di edifici privi di locali interrati o seminterrati, è consentito purché siano adottate misure idonee a garantire la salubrità degli spazi.

c) Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili non dovranno comportare aggiunte ai volumi esistenti;

d) In tutti gli altri casi, gli interventi non potranno comunque determinare aumenti di volume e di superficie netta;

e) Gli interventi sugli spazi aperti dovranno essere finalizzati al ridisegno generale degli elementi costitutivi.

4. **rq2** - interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti al precedente art. 106 e con le seguenti precisazioni:

a) Gli interventi sugli spazi aperti dovranno essere finalizzati al ridisegno generale degli elementi costitutivi;

b) La realizzazione di pensiline è consentita nella misura massima del 5% della Superficie coperta dell'immobile sul quale vengono apposte;

c) i nuovi volumi ricostruiti nell'ambito delle operazioni definite al punto d4) del precedente art. 106, si intendono anch'essi quali volumi secondari, per tali interventi non è richiesto il rispetto delle distanze minime dai confini e dai limiti di zona.

d) il rialzamento del sottotetto così come previsto al punto d.6 del precedente art. 106 è ammesso solo nei casi in cui l'altezza minima originaria del locale da rendere abitabile sia pari ad almeno cm. 170.

e) è consentita la realizzazione e/o ampliamento di un livello interrato di altezza interna massima pari a 250 cm., se posto all'interno della proiezione del perimetro dell'edificio stesso e con solo accesso interno; nel rispetto di quanto previsto all'art. 34 comma 10 del Capo II del presente Regolamento.

f) sono ammessi interventi che prevedano un aumento della superficie netta di pavimento ma che non alterino i volumi esistenti;

g) nei fabbricati a destinazione produttiva, così come definiti al precedente art.62, è ammesso "una tantum" l'incremento della superficie netta di pavimento fino ad un

massimo del 10% di quella esistente e senza alterare i volumi esistenti per quelli classificati rq2a e fino ad un massimo del 20% per quelli classificati rq2b;

5. **rq3** - interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti al precedente art. 106 e con le precisazioni di cui al precedente comma 4., oltre ad interventi di ampliamento anche volumetrico, “una tantum”, che non comportino un aumento del numero delle unità immobiliari e della superficie netta o accessoria superiore al 10% di quella esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico; tale ampliamento volumetrico non potrà essere cumulato con quello previsto alla lettera d) del precedente comma 4.; nel caso di attività industriali e artigianali o ad esse assimilate, così come definite al precedente art.62, la stessa percentuale sarà riferita alla superficie coperta;

6. **rq4** - interventi di ristrutturazione edilizia e di ricomposizione volumetrica, così come definiti al precedente art. 106, e con le precisazioni di cui al precedente comma 4., oltre ad interventi di ampliamento anche volumetrico che non comportino un aumento della superficie netta o accessoria superiore al 20% di quella esistente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico; tale ampliamento volumetrico non potrà essere cumulato con quello previsto alla lettera d) del precedente comma 4.; nel caso di attività industriali e artigianali o ad esse assimilate, così come definite al precedente art. 62 la percentuale di cui sopra viene ridotta al 10% e sarà riferita alla superficie coperta;

7. **rq5** - interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti al precedente art. 106 e con le precisazioni di cui al precedente comma 4., oltre ad interventi di ampliamento anche volumetrico, limitatamente alle attività esistenti alla data di adozione del vigente Regolamento urbanistico, da attuarsi entro il limite massimo del 20% della S_n; tale ampliamento volumetrico non potrà essere cumulato con quello previsto alla lettera d) del precedente comma 4.

8. **rq6** - interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti al precedente art. 106 e con le precisazioni di cui al precedente comma 4., oltre ad interventi di ampliamento anche volumetrico, limitatamente alla realizzazione di parcheggi coperti fuori terra, da attuarsi entro il limite massimo del 20% della S_n; tale ampliamento volumetrico non potrà essere cumulato con quello previsto alla lettera d) del precedente comma 4.

9. **rq7** - interventi di recupero e sistemazione ambientale da realizzare mediante rimozione del materiale terroso accumulato sull'area utilizzata come discarica durante l'attività di escavazione e ricostituzione del paesaggio naturale preesistente.

9bis. **rq8** - interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti al precedente art. 106, e con le precisazioni di cui al precedente comma 4., oltre ad interventi di rialzamento della copertura fino ad massimo di 150 cm

Art.110 - Aree da sottoporre ad interventi di completamento o ricostruzione edilizia

1. Sono edifici, complessi e spazi aperti per i quali si rende necessaria un'operazione di trasformazione dell'attuale assetto morfologico, tipologico e materico.

2. In tali aree sono previsti e consentiti, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria, i seguenti interventi:

– **co**: interventi di completamento edilizio, all'interno di aree già edificate, da attuarsi attraverso nuova edificazione e/o ampliamenti, secondo i parametri riportati al successivo art. 111, per tali interventi è richiesto il rispetto delle distanze minime dai confini e dai limiti di zona.

– **tr**: interventi di ricostruzione edilizia, da attuarsi secondo i parametri riportati al successivo art. 112 o secondo quanto prescritto dall'eventuale scheda norma o ATCC.

Art.111 -Parametri edificatori e quantità minime per le aree **co** di completamento edilizio:

1. co1

- indice fondiario per le aree residenziali (mq/mq) = 0.10 Sn/Sf
- rapporto massimo di copertura = 30%
- distanze dai confini 5 ml.
- altezza massima 1 piano

2. co2

- indice fondiario per le aree residenziali (mq/mq) = 0.20 Sn/Sf
- rapporto massimo di copertura nelle aree produttive = 40%
- altezza massima 2 piani

2bis. co2a

- indice fondiario (mq/mq) = 0.18 Sn/Sf
- altezza massima 2 piani

2ter. co2b

- indice fondiario (mq/mq) = 0.25 Sn/Sf
- altezza massima 2 piani

2quater. co2c

- indice fondiario (mq/mq) = 0.68 Sn/Sf
- rapporto massimo di copertura = 50%
- altezza massima 2 piani

2quinq. co2d

- indice fondiario (mq/mq) = 0.29 Sn/Sf
- altezza massima 2 piani

3. co3a

- indice fondiario (mq/mq) = 0.50 Sn/Sf
- rapporto massimo di copertura nelle aree produttive = 40%
- altezza massima 2 piani ad esclusione dei nuovi edifici o impianti destinati a particolari attività produttive quali forni, silos, magazzini automatizzati, ecc.

4. co3b

- indice fondiario (mq/mq) = 0.65 Sn/Sf
- rapporto massimo di copertura nelle aree produttive = 55%
- altezza massima 2 piani ad esclusione dei nuovi edifici o impianti destinati a particolari attività produttive quali forni, silos, magazzini automatizzati, ecc.
- nella zona ATCC in località La Badia, nell'ambito dell'area di pertinenza dovranno essere reperiti superfici da destinare a parcheggio per i dipendenti e visitatori pari a 5.000 mq.
- all'interno dell'UTOE A.2.2 la concessione di titoli abilitativi per interventi che comportano nell'area il superamento della densità complessiva di 3 mc/mq, potrà avvenire solo a seguito di approvazione di apposito piano attuativo di cui all'art.65 della L.R.1/2005 smi, esteso all'intera area e contenente precise disposizioni planivolumetriche.

5.co4

- indice fondiario per le aree residenziali (mq/mq) = 0.45 Sn/Sf
- rapporto massimo di copertura nelle aree produttive = 30%
- altezza massima 2 piani

6. co5

- sono ammessi interventi di completamento per l'ampliamento di unità immobiliari esistenti fino ad un massimo del 20% della Sn e per la realizzazione di una nuova unità immobiliare della superficie massima di 80 mq. di Sn per le esigenze abitative dei figli; tali

interventi sono consentiti per gli immobili esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico e destinati alla residenza dei genitori da almeno 10 anni; l'intervento è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione o atto d'obbligo unilaterale mediante il quale sia previsto il divieto di vendita dell'immobile ampliato per almeno 20 anni dal rilascio dell'abitabilità e l'obbligo di residenza per almeno 10 anni per i figli con adeguate forme sanzionatorie,

- altezza massima 2 piani

7. **co6**

- interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti al precedente art. 106 ed ampliamento senza aumento delle unità immobiliari delle sole attività produttive esistenti documentate alla data di adozione del vigente Regolamento Urbanistico e comunque entro il rapporto di copertura massimo del 45%; tali interventi saranno subordinati alla sottoscrizione di convenzioni o atti unilaterali d'obbligo nei quali sia previsto il divieto di frazionamento e/o vendita dell'unità immobiliare ampliata e di svolgervi la propria attività per un periodo non inferiore a 10 anni.

- altezza massima 2 piani

Art.112 - Parametri edificatori e quantità minime per le aree **tr** di ricostruzione edilizia:

(Salvo diversa indicazione, l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto della distanza minima dai confini e dai limiti di zona di ml 5,00.)

Fino all'attuazione delle trasformazioni previste dal seguente articolo sono ammessi solo interventi di tipo **rq1** con possibilità di cambio di destinazione d'uso limitata al 10% dell'intera volumetria esistente.

Ai fini di questo articolo, non costituisce cambio d'uso l'attuazione di quanto previsto in materia di residenze per il personale di custodia con i limiti stabiliti dall'art.72, co.3, lett.a e applicabili anche al di fuori del sub sistema A2.

	Sn consentita in percentuale sul volume esistente	Sn	n° piani	Rc	Prescrizioni
tr0	---		2	--	Completa demolizione e ricostruzione del volume esistente
tr1	0.26		2	35 %	
tr2a	0.30		2	40 %	
tr2b	0,30		3		Obbligo di destinare il piano terra dell'edificio su Via Gramsci a funzioni direzionali e commerciali
tr3	0.16		3	35 %	
tr4	0.25		3	100%	
tr5	0.26		3	40 %	Obbligo di destinare a Tc e/o Tu il piano terra
tr6a	0.23		2	35 %	

tr6b	0.23		3	35 %	
tr7a	0.20		2	35 %	
tr7b	0.20		3	35 %	Obbligo di destinare a Tc il piano terra
tr7c	0,20		3	35%	
tr8	0.20		2		
tr9	0.20		3		Obbligo di destinare il piano terra a parcheggi
tr10	0.50		2		
tr11		640	4		Obbligo di destinare a Tc e/o Tu il piano terra e di realizzare un percorso pedonale di attraversamento verso il parco di S.Agostino
tr12		1680	2	35%	
tr13		300	2	30%	
tr14		220	2	30%	
tr15	0.35		3	30%	
tr16		280	2		Obbligo di destinare a Tc e/o Tu il piano terra
tr17		650	2		
tr18		2650	4	55%	Obbligo di mantenere il muro perimetrale lato fiume
tr19		1800	3	45%	
tr20		3.200	2 su fronte strada oltre a 2 piani aggiuntivi nella parte retrostante (sempre errata)	35%	Obbligo di prevedere una quota minima del 5% da destinare a Tc/Tu. Qualora sul fronte nord sia previsto uno spazio su pilotis privato di uso pubblico, è ammessa sul fronte interessato un'altezza massima di 3 piani.

...omissis...

CAPO III - IL CENTRO ANTICO: BORGO E CASTELLO

...omissis...

CAPO IV - EDIFICI RURALI E CASE SPARSE

Art.116 - Criteri generali di intervento

1. Nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento" sono individuati i perimetri delle aree di pertinenza degli edifici rurali e delle case sparse; gli interventi consentiti e riferiti alle definizioni di cui al Capo II "Modalità d'intervento" sono direttamente indicati sulle tavole suddette.

Quando contrassegnate con la lettera **S**, sono disciplinate attraverso specifiche schede normative allegate al Regolamento Urbanistico e costituenti parte integrante delle presenti norme ed i cui testi e disegni sono da utilizzare con le indicazioni e precisazioni riportate al precedente art.2 comma 4.

2. All'interno delle aree di cui al precedente comma 1 non sono applicabili le disposizioni degli artt. 3, 5 e 5 bis della L.R. n. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, relative agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, mentre si applicano integralmente i disposti dell'art. 5 ter, tutto ciò in applicazione del comma 4 dell'art. 1 della suddetta legge.

3. E' consentita la realizzazione di un singolo impianto natatorio all'interno delle aree di pertinenza con superficie scoperta ≥ 1000 mq anche se non esplicitamente previsto dalla eventuale scheda normativa; il rapporto massimo tra la superficie della vasca e la superficie scoperta deve essere ≤ 0.05 con un massimo dimensionale assoluto di 100 mq. La sua localizzazione dovrà rispettare le caratteristiche morfologiche del terreno e del paesaggio al fine di contenere al massimo i movimenti di terra e le opere di contenimento; l'impianto dovrà essere realizzato senza la creazione di volumetria fuori terra (non sono ammessi volumi tecnici esterni), con il divieto di abbattimento di alberi e dell'utilizzo dell'acqua del pubblico acquedotto.

Tali impianti natatori dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- forme semplici rettangolari, con un rapporto dimensionale pari a 1/3 tra i lati,
- finiture che si integrino con il contesto ambientale in cui vengono realizzate, si prediligono rivestimenti in pietra; l'utilizzo di materiale ceramico o vetroso potrà essere valutato caso per caso in sede di esame del progetto; non sono ammessi rivestimenti in PVC o altro materiale sintetico.
- bordo vasca di larghezza non superiore a 60 cm, con la possibilità di realizzare un solarium di larghezza massima complessiva di 240 cm, solo su uno dei 4 lati (vedi allegato 3).I materiali utilizzati saranno gli stessi della vasca o in alternativa in dogato di legno.

Fermo restando le caratteristiche sopra indicate, sono ammesse deroghe a dette prescrizioni solo se motivate dalla disciplina normativa inerente le piscine, di proprietà pubblica o privata, destinate ad un'utenza pubblica come definite dalla legge.

4. Per gli interventi sugli spazi aperti diversi da quelli di manutenzione ordinaria o straordinaria e per la realizzazione degli impianti natatori di cui al comma precedente è richiesta la redazione di un progetto dettagliato, almeno in scala 1:200, relativo all'intera area di pertinenza, basato su di un rilievo topografico che riporti tutti gli elementi vegetali e artificiali che la costituiscono, con l'indicazione e la puntuale descrizione grafico testuale di tutti gli interventi e i materiali previsti.

5. Negli interventi sugli edifici o sugli spazi aperti compresi all'interno delle aree di pertinenza di cui al precedente comma 1, si dovranno rispettare, oltre le eventuali prescrizioni specifiche riportate nelle singole schede, le seguenti prescrizioni:

a) è consentita la realizzazione o ampliamento di un livello interrato, con solo accesso interno e nella misura massima del 30% della originaria superficie coperta dell'edificio. Qualora l'intervento previsto consenta la demolizione e ricostruzione dell'edificio è ammessa la realizzazione di un livello interrato di altezza interna massima 2.50 ml, con solo accesso interno, ma fino a raggiungere l'intera superficie coperta;

b) è vietata la realizzazione di autorimesse interrate o seminterrate, salvo quanto eventualmente previsto dalle schede normative; gli spazi per la sosta degli autoveicoli dovranno essere del tipo a raso;

c) nel caso in cui sia consentito realizzare nuove aperture o modificare quelle esistenti, queste dovranno avere forme e dimensioni analoghe a quelle degli edifici preesistenti e proporzioni conformi a quelle dell'edilizia circostante (di norma rettangolari con asse maggiore verticale); non dovrà essere alterato sostanzialmente l'impaginato presente (sia esso regolare o irregolare) e dovrà essere garantito il mantenimento di adeguati maschi murari; le nuove aperture non dovranno comunque interessare parti staticamente rilevanti delle murature (cantionali, incroci a T, ecc.);

d) le griglie in laterizi solitamente presenti nelle aperture dei fienili dovranno essere mantenute; sarà comunque consentito il tamponamento parziale o totale all'interno, con materiali "leggeri" quale il legno, purché ciò non renda necessaria la realizzazione di nuove aperture indispensabili al rispetto degli standard igienico sanitari;

e) le grandi aperture dei fienili, delle carraie e delle parate non potranno di norma essere chiuse, con l'eccezione di quelle che occupano una superficie inferiore al 30% della parete del vano al quale appartengono, in strutture comunque chiuse su tre lati: in tal caso è ammessa l'introduzione di un serramento con infisso allineato al filo interno della muratura;

f) gli aggetti dei tetti non potranno essere modificati alterando la sporgenza preesistente; i manti di copertura dovranno essere realizzati con elementi in laterizio;

g) di norma non sono ammessi, in quanto considerati incongrui, i seguenti materiali o elementi:

- architravi in cemento nelle aperture;
- intonaco di cemento;
- canne fumarie in cemento o altro materiale con finitura analoga;
- gradini in cemento o rivestiti in marmo nelle scale esterne;
- infissi in alluminio anodizzato ed in plastica o altro materiale con finitura analoga;
- persiane in legno naturale o in alluminio anodizzato e verniciato o altro materiale con finitura analoga
- avvolgibili e rotolanti;

h) in caso di interventi di restauro, conservazione o riqualificazione, i materiali e gli elementi in contrasto elencati alla precedente lettera g) se presenti, dovranno essere rimossi e sostituiti;

i) è ammessa la realizzazione di pergolati privi di copertura impermeabile entro i limiti del 15% della superficie coperta degli edifici esistenti; non è consentita la realizzazione di tettoie, salvo quanto eventualmente previsto nelle schede normative; le recinzioni potranno essere localizzate in corrispondenza di elementi di divisione esistenti quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante e comunque in posizione tale da non alterare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante.

l) negli spazi aperti compresi all'interno delle aree di pertinenza, fermo restando il rispetto delle prescrizioni particolari riportate in ciascuna scheda normativa, sono ammessi interventi di riassetto generale dell'area, pur nel rispetto dei caratteri tipologici e formali e nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale esistente; il disegno degli spazi aperti ed in particolare l'impianto del verde dovranno corrispondere a criteri di massima

semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale; saranno pertanto da evitare disegni ispirati ai giardini di tipo ottocentesco e specie estranee al contesto rurale locale.

m) nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto rurale (non sono ammessi il porfido, le monocotture, le pietre lucidate o la posa "ad opus incertum"); le superfici impermeabilizzate non potranno comunque superare il 50% della superficie coperta dagli edifici. I percorsi all'interno degli ambiti, sia a carattere pedonale che carrabile, non potranno essere pavimentati;

6. Nel caso in cui siano ammessi interventi di ampliamento (in particolar modo per gli ampliamenti di superficie residenziale "una tantum" della Sn esistente), nuova edificazione e/o demolizione con ricostruzione valgono inoltre le seguenti disposizioni: a. i nuovi edifici dovranno essere muniti di fondazioni adeguate, anche in relazione alla natura del substrato; b. le strutture verticali, qualora compatibili con la normativa antisismica, dovranno essere realizzate privilegiando le murature di pietrame regolare o di mattoni pieni o semipieni, con esecuzione a regola d'arte, ossia con spessori pieni, cantonali ben ammorsati e giunti di malta ridotti; c. le superfici, se intonacate, dovranno essere realizzate con intonaci a base di calce o, solo nelle parti basamentali o in presenza di forte umidità, con intonaci misti; d. le coperture di norma dovranno essere del tipo a falda ed avere la struttura portante in legno ed il manto di copertura in laterizio (preferibilmente in coppi); i pluviali dovranno essere in rame a sezione tonda; e. gli elementi di finitura, gli elementi decorativi ed il carattere generale dell'edificio dovrà essere analogo a quello degli edifici preesistenti senza alterazione dei caratteri formali e delle volumetrie esistenti (non sono permesse aggiunte volumetriche sommarie); le aperture dovranno avere forma e dimensioni in sintonia con quelle degli edifici preesistenti e, nel caso di strutture in muratura, non dovranno interessare parti staticamente rilevanti delle murature stesse; f. dovrà essere verificata l'interazione con il fabbricato preesistente, eventualmente adeguandone le fondazioni; dovrà essere inoltre garantito l'ingranamento con le strutture preesistenti, mediante conci passanti e legature in legno

(radicamenti) o metallo (grappe e catene). g. negli interventi di demolizione con ricostruzione dei manufatti esistenti le quantità previste dalle disposizioni specifiche riportate nella scheda normativa, sia direttamente indicate che derivate dalle quantità preesistenti, sono sempre riferite alla superficie massima realizzabile escludendo, se non diversamente indicato nella scheda stessa, la realizzazione di superfici accessorie in aggiunta a tali quantità stabilite;

7. Fatte salve le prescrizioni riportate nelle schede normative degli edifici rurali e delle case sparse, all'interno delle relative aree di pertinenza di cui al comma 1, il cambiamento di destinazione d'uso è ammesso solo nel caso in cui l'area di intervento sia dotata o venga contestualmente dotata delle infrastrutture (acquedotto, fognature, viabilità) e dei servizi necessari per l'uso previsto;

7 bis. Non è consentito il cambio di destinazione d'uso in residenza per quei fabbricati con volume inferiore a mc. 220, per quelli aventi parti strutturali inconsistenti e non idonee al nuovo uso comunque autorizzati (tettoie, capanni in ferro o legno, ecc.) e per quelli aventi destinazione d'uso artigianale e/o industriale o comunque per quei fabbricati che sono stati costruiti e utilizzati come manufatti specifici per l'attività agricola quali frantoi, cantine, stalle, porcilaie od altro, costruiti con materiali non tradizionali quali pannelli di cemento, laterizio forato, od altro.

8. Qualora l'intervento proposto sia ritenuto, a giudizio dell'Amministrazione Comunale ed espresso tramite delibera di Giunta Comunale, significativo per la riqualificazione del contesto ambientale in cui si inserisce, può essere consentito il cambio di destinazione

d'uso in residenza, anche nei casi di cui al precedente comma 7 bis. Il cambio di destinazione d'uso in questi casi, è possibile solamente se, decurtato il 30% della volumetria dell'edificio esistente, la consistenza residua permane in almeno 220 mc. Si potranno realizzare non più di due unità abitative di 120 mq. utili ciascuna.

9. Gli edifici per i quali si richiede il cambio di destinazione d'uso in residenza, dovranno prevedere spazi per il ricovero delle attrezzature necessarie alla gestione dell'area di pertinenza con accesso diretto dall'esterno, pari a:

- mq. 5 di Sn per pertinenze fino a mq. 1.500;
- mq. 12 di Sn per pertinenze fino a mq. 5.000;
- mq. 15 di Sn per pertinenze superiori a mq. 5.000.

10. Per tutti gli edifici compresi all'interno dei sistemi B, C, e D ma esterni alle aree di pertinenza di cui al precedente comma 1, oltre alle prescrizioni specifiche riportate al Titolo VI - "Sistemi, subsistemi e ambiti", valgono le disposizioni di cui ai precedenti comma 3, 6, 7, 8 e 9; quando per suddetti edifici le tavv. "Usi del suolo e modalità d'intervento" non riportano nessun riferimento al tipo di intervento, potranno essere effettuati, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, quelli di riqualificazione di tipo 2 di cui al precedente art. 109 comma 4.

TITOLO IX - INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

...omissis...

Art.119 - Parametri edificatori e quantità minime per le aree **ne**

Aree ne	Ef=Sn/Sf	Rc=Sc/Sf	N° piani	Prescrizioni
ne 0	---	---	1	Manufatti temporanei collegati esclusivamente all'attività dell'area sosta camper e da assoggettare ad Atto d'Obbligo
ne1	0.13	35%	2	Superficie media minima per appartamento mq 80.
ne1b	0.18	35%	3	
ne1c	Sn max= 1837 mq	20%	3	
ne2a	0.18	35%	2	
ne2b	0.18	35%	6	Oltre ai volumi interrati ed alla Superficie accessoria da contenere entro il 30% della Sn
ne3	0.22	35%	2	
ne4a	0.25	35%	2	Superficie media minima per appartamento mq 80.
ne4b	0.25	40%	2	
ne4c	0.25	35%	2	
ne4d	0.65	40%	2	
ne5a	0.30	35%	2	
ne5b	0.30	35%	2	Ambiti preferenziali per la localizzazione di interventi di edilizia economica e popolare (L.167/1962) con obbligo di prevedere una superficie minima a Tu/Tc di 400 mq.
ne5c	0.30	35%	3	Obbligo destinazione a Tc e/o Tu del P.T. complessivamente maggiore del 30 %
ne5d	0.30	35%	3	

ne5e	Sn max= 2226 mq	25%	3	
ne6a	0.33	35%	2	
ne6b	0.33	35%	4	
ne7a	0.40	35%	2	Obbligo destinazione a Tc e/o Tu del P.T.
ne7b	0.40	35%	2	
ne7c	0.40	45%	2	
ne8a	0.45	35%	2	
ne8b	0.45	35%	3	Obbligo parcheggi al piano terra
ne9a	0.50	35%	3	
ne9b	0.50	35%	2	
ne10	0.55	35%	2	
ne11a	0.60	35%	2	
ne11b	0.60	35%	3	
ne12a	0.62	35%	4	
ne12b	0.62	35%	2	
ne13a	0.65	40%	3	
ne13b	0.65	40%	2	
ne14	0.55	45%	2	
ne15	0.76	40%	2	
ne16	0.30	35%	7	Obbligo destinazione a Tc e/o Tu del P.T. complessivamente maggiore del 30 %
ne17	---	---	---	È ammessa esclusivamente la realizzazione di parcheggi interrati o seminterrati secondo le indicazioni contenute nella scheda norma. Per edifici esistenti, la modalità di intervento consentita è rq1 .

CAPO II - NUOVI FABBRICATI RURALI AD USO ABITATIVO E ANNESSI AGRICOLI (L.R. 64/95)

...omissis...

TITOLO X - AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

...omissis...

Art.124 - Prescrizioni per l'attuazione delle aree AT

1. Nelle aree individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" contrassegnate con la sigla AT sono previsti una serie di interventi la cui attuazione dovrà avvenire secondo quanto indicato e prescritto dal comma 2 dell'art. 21; per tali aree l'Amministrazione Comunale potrà ricorrere all'attuazione anche mediante i comparti edificatori previsti dall'art. 23 della Legge Urbanistica.

1 bis. Preliminarmente all'approvazione definitiva dei Piani attuativi ovvero alla stipula della convenzione nel caso di ATCC si dovrà procedere all'acquisizione del parere del Servizio Idrico Integrato in merito alla disponibilità di risorse idriche e depurative.

2. La verifica degli standards è obbligatoria per ogni area soggetta a Piano Attuativo; laddove in sede di indagine si constati un esubero delle aree a standard, ovvero le stesse non risultino reperibili all'interno dell'area interessata dal Piano Attuativo, il responsabile del servizio, previo parere della Commissione Urbanistica, può dichiarare che il piano non

necessita di dotazione di standard aggiuntivi e quindi procedere alla monetizzazione del valore delle aree a ciò destinate, ovvero, dichiarare che gli standard debbano essere reperiti altrove, previa eventuale adozione di variante allo strumento urbanistico.

3. Le aree **AT** sotto riportate sono inoltre assoggettate alle seguenti ulteriori prescrizioni:

- **ATPA1:** la superficie media minima per appartamento dovrà essere di mq 80; è fatto obbligo di prevedere la messa a dimora di alberature di alto fusto lungo i margini della zona a verde pubblico.

- **ATPA2:** dovrà essere prevista una superficie minima da destinare a verde pubblico pari a mq. 16.189 ed un minimo di 419 posti auto pubblici; in sede di redazione del P.P. dovrà essere prevista una fascia inedificata della larghezza di 50 ml. lungo il margine del parco dell'Elsa.

- **ATPA3:** l'intervento dovrà essere attuato attraverso un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica che dovrà prevedere la realizzazione di un passaggio pubblico di adeguate dimensioni per la comunicazione tra la Piazza Arnolfo e la nuova viabilità sulla vecchia linea ferroviaria nonché l'accesso al parcheggio interrato esistente.

- **ATPA4:** in sede di redazione del Piano Particolareggiato le previsioni relative alla viabilità interna ed alla individuazione delle aree a parcheggio, fermo restando la quantità di quest'ultime, potrà essere modificata qualora la tipologia e dimensione delle attività da insediare necessitino di spazi diversi da quelli previsti dal Regolamento Urbanistico.

- **ATPA -A:** ai sensi dell'art.1, commi 258 e 259 della legge Finanziaria 2008, in sede di redazione del Piano Particolareggiato, in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di spazi pubblici o riservati alle attività collettive di cui al D.M. 1444/68, al Comune dovrà essere ceduta gratuitamente da parte dei proprietari (singoli o in forma consortile) un'area corrispondente al 20% della Superficie fondiaria prevista dal R.U., da destinare ad edilizia residenziale sociale.

Il Piano Particolareggiato relativo all'ATPA-A in località Borgatello dovrà prevedere la continuità della viabilità esistente posta a nord e a sud dell'area, nonché una adeguata dotazione di parcheggi e di verde.

Le aree di nuova edificazione limitrofe ai canali dei fossi presenti saranno sistemate in modo da rispettarne il regolare deflusso:

- La regimazione delle acque di scorrimento superficiale dovrà essere valutata e sistemata in modo da non produrre rischio o danno agli interventi in progetto e a quelli posti a monte o a valle dell'area.

- Eventuali attraversamenti o tombamenti dovranno essere dimensionati secondo i modelli e criteri idrologico-idraulici previsti dalla normativa vigente.

- **ATPA -B:** il Piano Particolareggiato dovrà prevedere la continuità della viabilità esistente posta a nord e a sud dell'area, nonché una adeguata dotazione di parcheggi e di verde.

- **ATPA -C:** in sede di redazione del Piano Particolareggiato particolare attenzione dovrà essere posta agli aspetti legati alla qualità architettonica ed alla sostenibilità ed efficienza energetica del costruito; il Piano Particolareggiato dovrà inoltre prevedere la realizzazione di un primo stralcio della pista ciclabile di collegamento tra Borgo Nuovo e le Grazie.

- **ATCC-1:** è fatto obbligo del mantenimento della sagoma dell'edificio esistente attualmente destinato a silos e la conservazione e restauro della relativa scala di accesso; gli altri volumi potranno essere demoliti e ricostruiti entro il limite di edificazione indicato nelle tavole di progetto.

3bis. In assenza di intervento unitario nelle zone AT sono ammessi interventi di tipo rq1, senza possibilità di cambio di destinazione d'uso.

- **ATCC-2:** in contemporanea alla realizzazione dell'intervento di completamento residenziale dovrà essere realizzata la sistemazione dell'area a parcheggio/manovra bus posta sul fronte stradale e la sistemazione del sagrato prospiciente la chiesa. È fatto

obbligo inoltre, di mantenere il fronte ovest e sud libero da manufatti e recinzioni nella parte del lotto esterna al limite di edificazione individuato nella cartografia.

- **ATCC-3:** sono ammesse abitazioni rurali se necessarie alla conduzione del fondo agricolo a condizione che ciò avvenga a seguito di PMAA finalizzato anche ad una riqualificazione ambientale che preveda la demolizione dei manufatti posti sul margine stradale e la contemporanea cessione gratuita all'Amministrazione Comunale del terreno necessario per l'allargamento della sede stradale medesima.

- **ATCC-4:** a seguito della completa e contestuale demolizione del manufatto "ex porcilaia" (posto sul margine della gora), sarà possibile attuare un intervento di ricostruzione in adiacenza agli edifici esistenti, per una volumetria equivalente a quella demolita.

- **ATCC-5:** previa verifica dei requisiti di non ruralità, a fronte della contestuale demolizione dei volumi definiti con la sigla tr, è ammessa la costruzione di 300,00 mq di Sn disposta su due piani per la realizzazione di massimo due unità immobiliari residenziali.

- **ATCC-6:** in considerazione di quanto stabilito dal Piano Strutturale negli indirizzi e parametri di gestione per l'UTOE A.2.2 Catarelli, nell'area è possibile solo l'ampliamento dell'attività esistente di fabbricazione di vetro e cristallo o attività ad essa correlate nei limiti indispensabili al mantenimento e potenziamento dell'azienda.

3ter. Nelle more dell'attuazione delle previsioni urbanistiche all'interno delle aree individuate con la sigla AT, sono ammessi interventi di tipo rq1, senza possibilità di cambio di destinazione d'uso

CAPO II- SCHEDE NORMA

Art. 125 I Macelli

Art. 126 La Fabbrichina

Art. 127 Via Gramsci

Art. 128 La Lisciata

Art. 129 Ferriera

Art. 130 Selvamaggio

Art. 131 San Marziale

Art. 132 Campo Sportivo San Marziale

Art. 133 S. Agostino (ATSN 9 nuova)

Art. 134 Museo del Cristallo

Art. 135 Il Baluardo

Art. 136 Piazza Santa Caterina

Art. 137 Ex ospedale di San Lorenzo e area limitrofa (ATSN 13 modifiche)

Art. 138 Via del Refe Nero

Art. 139 Spedaletto

Art. 140 Brentine

Art. 140bis Elsa

Art. 140ter La Ferriera

Art. 140quater Spuntone

Art. 140quinquies via dei Cipressi

- Art. 140sexies Gore Rotte (ATSN 21)
- Art. 140septies Parco archeologico Dometaia (ATSN 22)
- Art. 140 octies Le Nove (ATSN 23)
- Art. 140 nonies Ponelle (ATSN 24)
- Art. 140 decies San Biagio (ATSN 25)

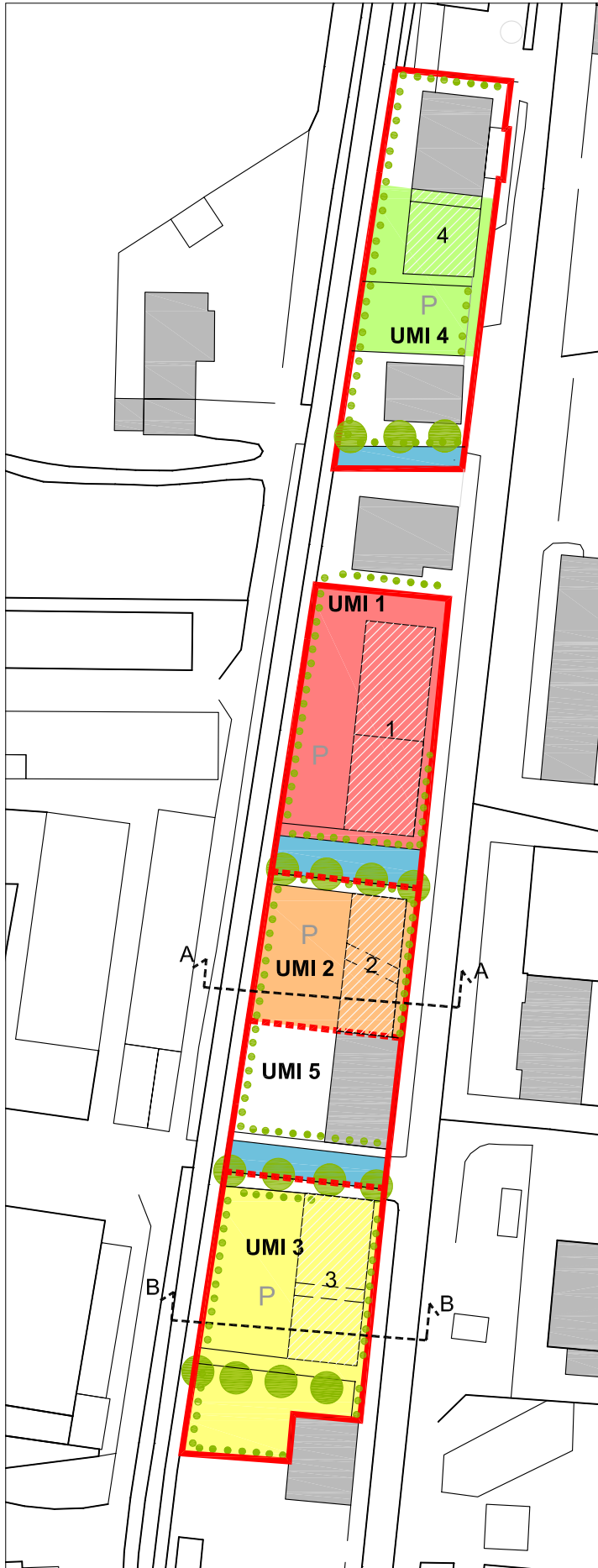
TITOLO XI - FATTIBILITA' GEOLOGICA E PERICOLOSITA' IDRAULICA

...omissis...

PARTE 3° - NORME TRANSITORIE E FINALI

...omissis...

Art. 127 - Via Gramsci (ATSN 3)



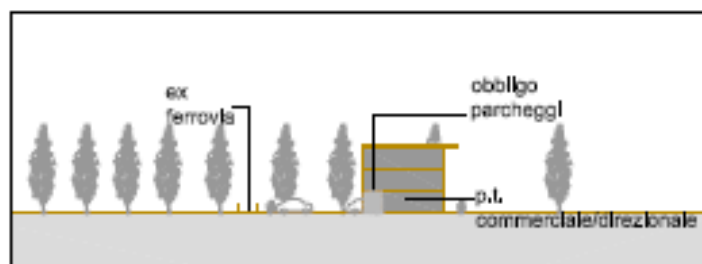
Planimetria scala 1:1000



Stato di fatto scala 1:1000



Sezione A-A scala 1:1000



Sezione B-B scala 1:1000

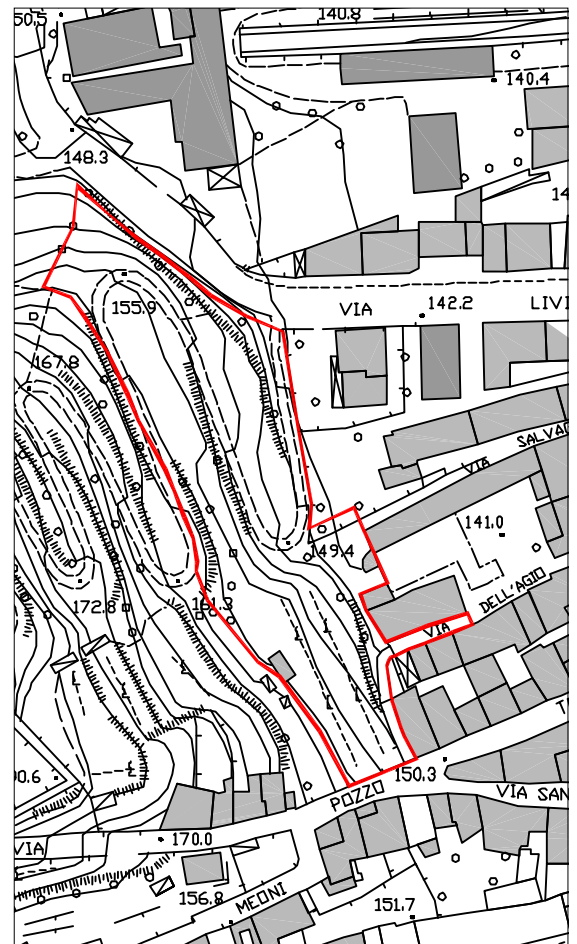
- limite dell'intervento
- limite delle unità minime di intervento
- parcheggio pubblico
- formazioni vegetali lineari
- marciapiedi pubblici
- viabilità pubblica
- obbligo di demolizione
- possibilità di demolizione
- area destinata all'edificazione dell'edificio 1
- area destinata all'edificazione dell'edificio 2
- area destinata all'edificazione dell'edificio 3
- area destinata all'edificazione dell'edificio 4
- indicazione di massima del sedime dell'edificio
- area privata di uso pubblico
- siepe

N°	H max. (n° piani)	Residenziale Sn max (mq)	Non residenziale Sn max (mq)	Park. Pub. o di uso pub. (n° p.a. minimo)	U.M.I.	Modalità di attuazione
1	3	580	150	17	1	Concessione Convenzionata
2	3	230 per un massimo di 3 unità abitative	80	15	2	
3	3	350	240	19	3	
4	3	220	100	6	4	
5	3	Rialzamento dell'ultimo piano per renderlo abitabile		0	5	
U.M.I. 1-2-3-4-5	Sono aree di dimensioni abbastanza ridotte la cui filosofia di intervento è riassumibile come segue: recupero di manufatti dotati di significato storico-architettonico; demolizione dei manufatti di poco e nessun pregio; ricostruzione di nuovi edifici lungo strada (allineati con quelli esistenti); realizzazione di una corsia veicolare sul retro degli edifici per l'accesso ai parcheggi coperti situati sul retro dell'edificio ed a quelli scoperti da realizzare a ridosso del vecchio tracciato ferroviario. Al fine di consolidare il senso di continuità del fronte strada lungo Viale Antonio Gramsci, è prevista l'installazione di alcune pensiline a copertura dei passaggi e degli accessi veicolari. Ogni unità è sottolineata nella sistemazione a terra, da una siepe che delimita e disegna l'area.					



Art. 134 - Museo del Cristallo (ATSN 10)

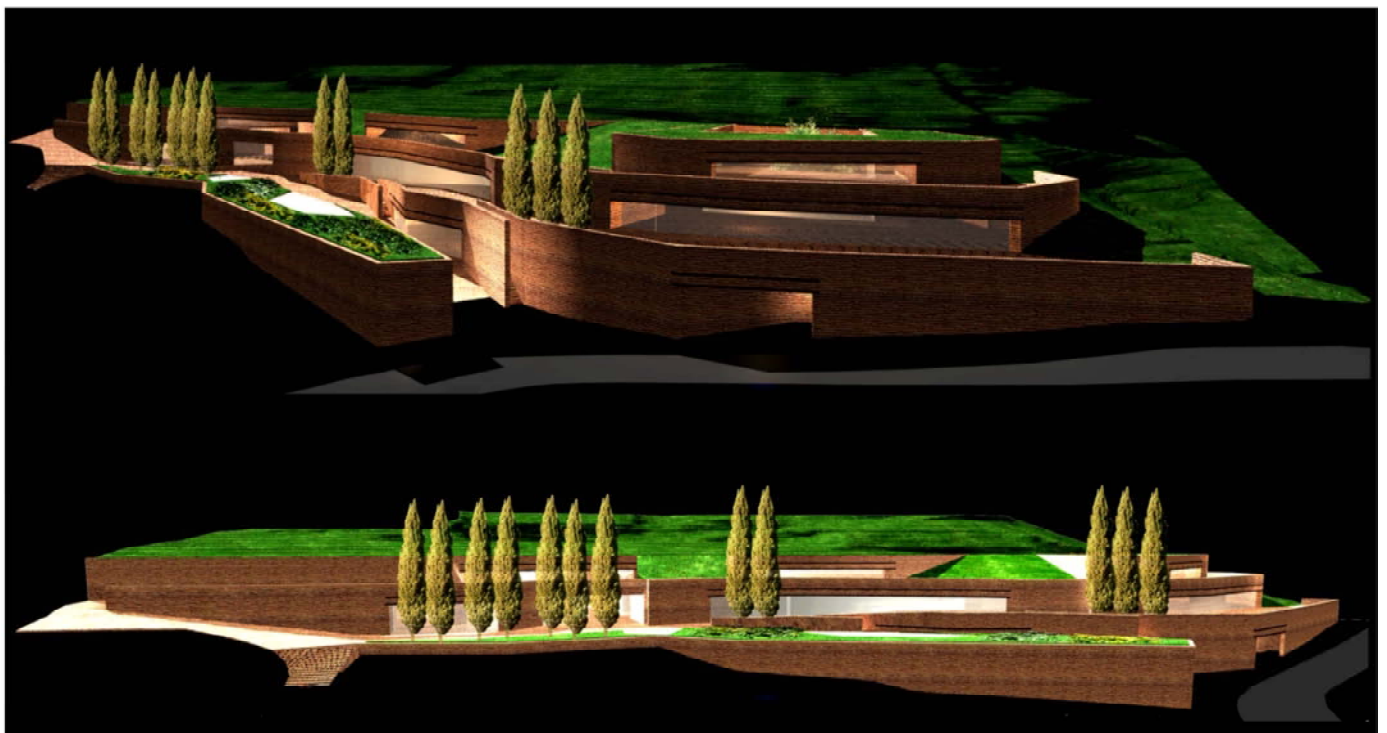


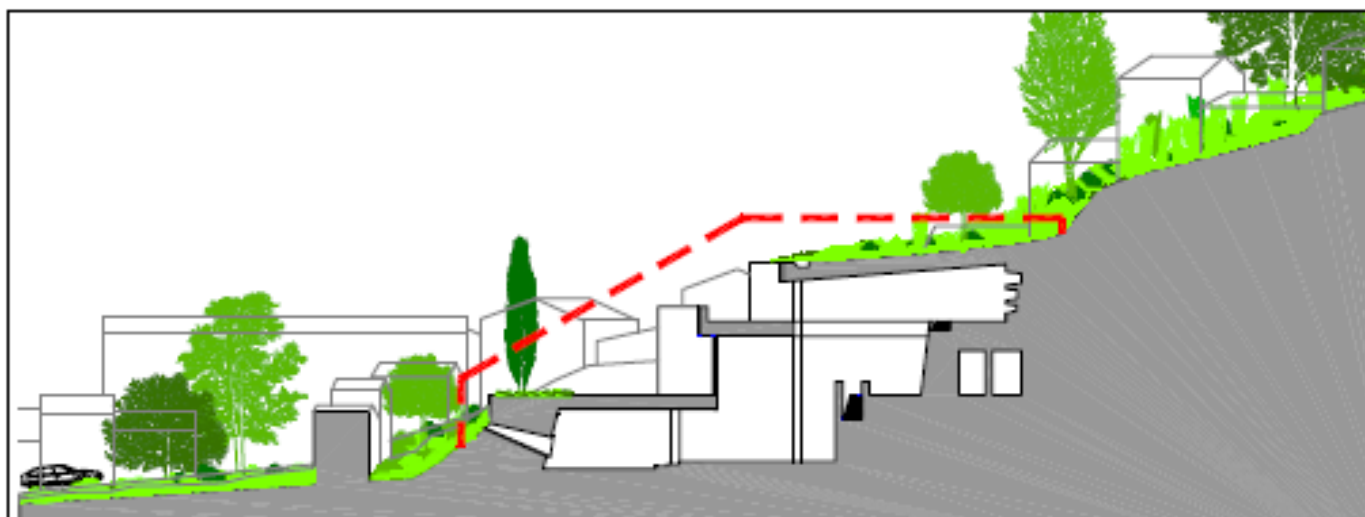
Planimetria



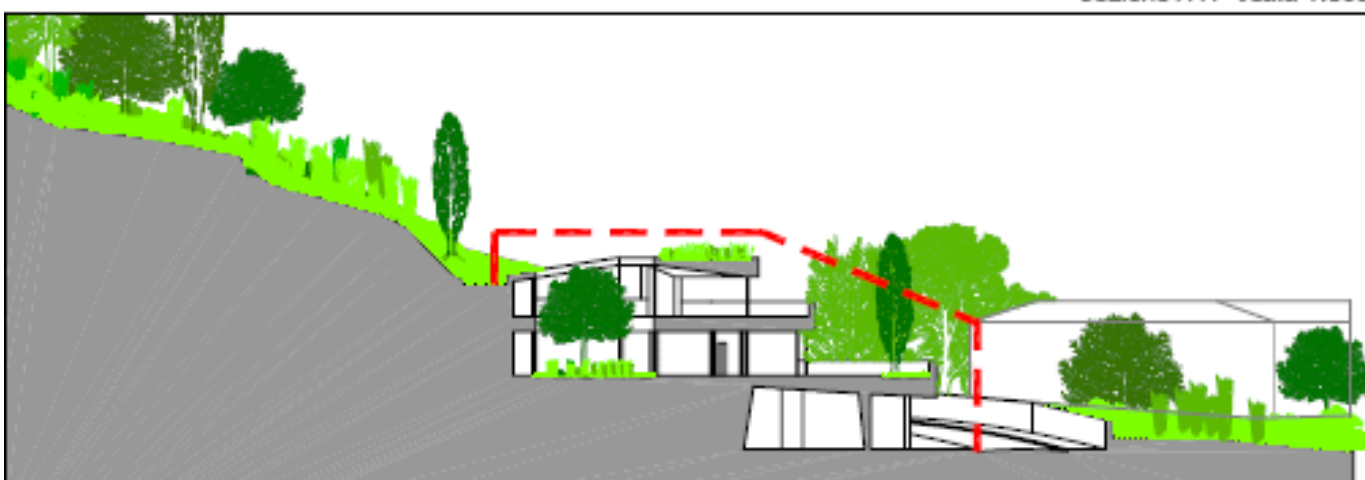
Stato di fatto scala 1:2000

-  *limite dell'intervento*
-  *sagoma ingombro massimo dell'edificio*





Sezione A-A scala 1:500



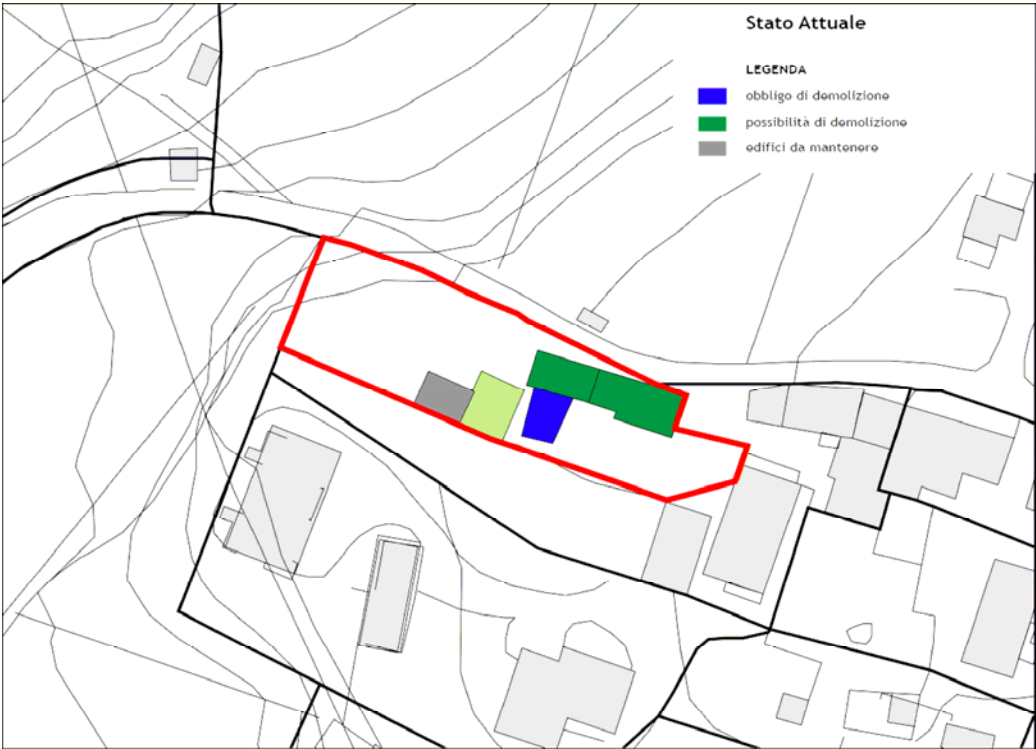
Sezione B-B scala 1:500

N°	H max. (n° piani)	Residenziale Sn max. (mq)	Non residenziale Sn max (mq)	Park. Pubbl. (n° p.a. minimi)	U.M.I.	Modalità di attuazione
1	Cfr disegni	Cfr disegni	Cfr disegni	Cfr disegni	unica	Intervento edilizio diretto

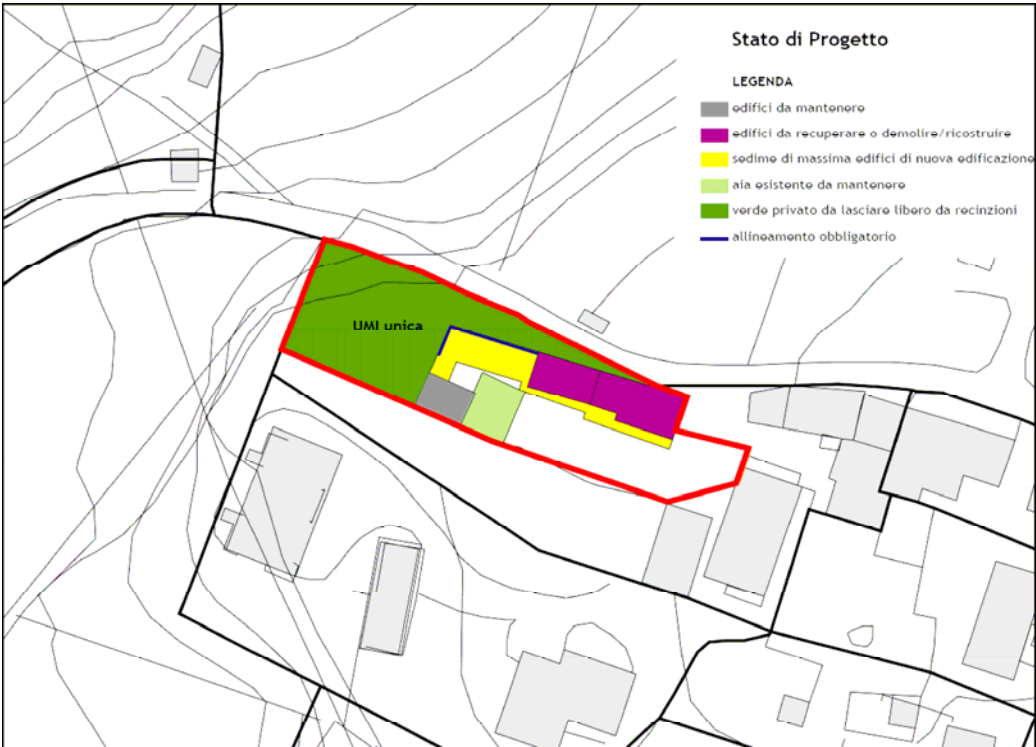
L'area di intervento è costituita da una stretta fascia pedecollinare situata ai piedi del Castello ed ai margini dell'edificato del Piano, tesa fra l'attuale via Livini e la piazza all'Agio. Occupa un fondamentale ruolo di cerniera e collegamento fra il parco di Bacio, l'edificato storico circostante e gli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti nell'area Ferriera-Scalo Merci. E' necessario in quest'area un intervento di minimo impatto ambientale ma di grande significato architettonico ed urbanistico.

U.M.I. unica	<p>A partire dalla demolizione di alcuni volumi fatiscenti situati sul margine dell'area (cfr disegni) e dalla ridislocazione del tratto iniziale di via Livini è prevista la realizzazione di un grande volume prevalentemente ipogeo che ospiterà il Centro del Cristallo e cioè un grande edificio polifunzionale destinato ad essere il fulcro di tutto ciò che ruota attorno all'industria del cristallo, vale a dire: produzione, vendita, lavorazione, innovazione, sperimentazione, formazione professionale.</p> <p>Le parti a vista dell'edificio dovranno essere prevalentemente in cotto da esterni. Dovrà essere garantito un passaggio pedonale di collegamento fra via Livini e via del Pozzo Tondo (cfr disegni). Contestualmente alla realizzazione del Centro del Cristallo dovrà essere potenziata l'area a parcheggio esistente in piazza all'Agio anche facendo ricorso a parcheggi interrati o parzialmente interrati a servizio del Centro. L'accesso dei veicoli pesanti dovrà avvenire esclusivamente da via Livini.</p> <p>Nelle more dell'attuazione dell'intervento previsto dalla presente scheda, è ammessa la realizzazione di servizi energetici nella forma di impianti per il teleriscaldamento e l'alimentazione energetica delle aree limitrofe, purchè realizzati con manufatti facilmente removibili. Tali impianti si intendono dimensionati al solo scopo di costituire una centralizzazione degli impianti singoli, con potenza massima di 1 MW, e a fronte di un dimostrato beneficio in termini di impatto ambientale. I manufatti dovranno essere compatibili con le caratteristiche ambientali e il loro impatto paesaggistico dovrà essere opportunamente mitigato.</p> <p>La configurazione del progetto dovrà essere compatibile per materiali, linguaggio e modalità insediativa alla filosofia progettuale della scheda.</p>
--------------	--

Art. 140 nonies - Ponelle (ATSN 24)S



scala 1:1000



scala 1:1000

U.M.I	H max. (n° piani abitabili)	Residenziale Sn max. (mq)	Park. Pub. (n° minimo)	Modalità di attuazione
unica	2	280 mq compresa la Sn esistente	-	Intervento diretto



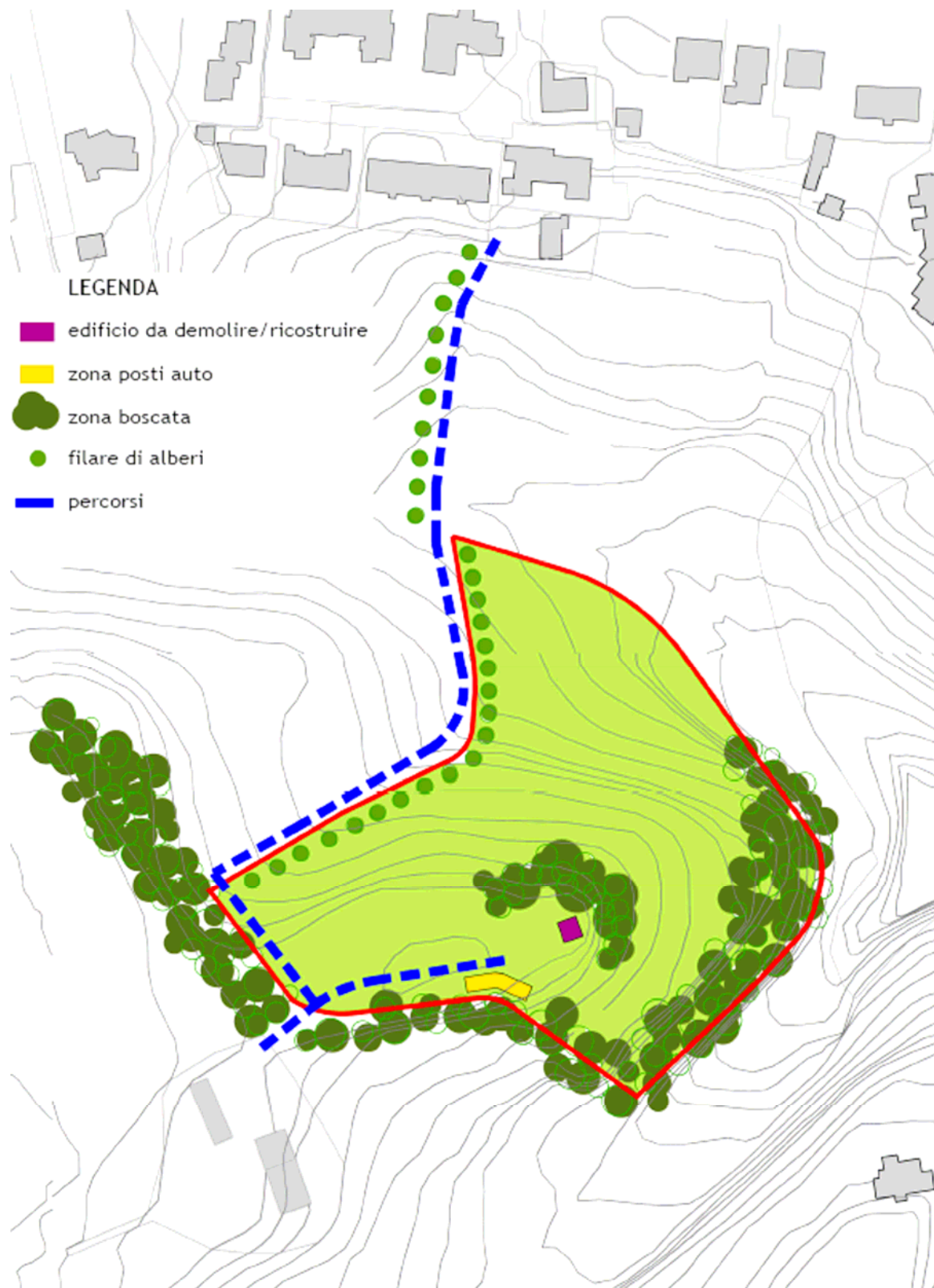
U.M.I. unica

L'intervento ha come obbiettivo il riordino dei manufatti presenti nell'area individuata attraverso operazioni di ricomposizione volumetrica e di ampliamento e la costituzione di una facciata con caratteristiche di continuità tali da creare un caposaldo percettivo che migliori la definizione del borgo.

Fatto obbligo della demolizione del manufatto individuato nelle figure precedenti, è ammesso il restauro del vecchio fienile, mentre per gli altri edifici è possibile proporre una demolizione e ricostruzione con un aumento di Sn codificato in tabella. I volumi nuovi/ristrutturati, dovranno collocarsi nel sedime individuato, con l'obbligo di rispettare l'allineamento obbligatorio sul fronte nord. L'eventuale comunicazione fra il corpo di fabbrica lungo la strada e la vecchia capanna dovrà caratterizzarsi per semplicità e leggerezza.

Le sistemazioni esterne dovranno perseguire il recupero della vecchia aia in laterizio e limitare il più possibile i movimenti di terreno. La fascia di terreno tra l'edificio e la strada di Scarna dovrà essere sistemata a verde o pavimentata e priva di recinzioni.

Art. 140 *decies* – San Biagio (ATSN 25)



scala 1:2000



U.M.I	Residenziale Sn max. (mq)	Park. Pub. (n° minimo)	Modalità di attuazione
unica	È ammesso l'integrale recupero del volume preesistente documentato	-	Intervento diretto

U.M.I. unica

L'intervento si pone come obiettivo il recupero di un manufatto agricolo presente nell'area, all'insegna del minimo impatto visivo e paesaggistico intervenendo conservando le zone a fitta vegetazione esistenti e integrandole completamente nel progetto.

L'intervento di recupero dovrà puntare al minimo consumo di suolo e ad un approccio minimalista, con un divieto assoluto di creazione di manufatti accessori separati dall'abitazione.

È ammesso quindi il recupero come civile abitazione del manufatto presente nella zona e campito nella planimetria della presente scheda, prevedendone la sua demolizione e ricostruzione riutilizzando pietra e mattoni e almeno per il 50% i materiali originari allo scopo di ricavare una sola unità immobiliare ad uso residenziale.

Non sono ammessi manufatti accessori staccati dal corpo di fabbrica principale quali box auto, gazebo, pergolati, etc., mentre le zone da destinarsi a posti auto scoperti e pavimentazione potranno essere individuati solamente nei sedimi definiti dalla presente scheda.

L'area di pertinenza potrà essere recintata solamente lungo il perimetro individuato in rosso nella planimetria allegata. È ammesso esclusivamente l'uso di rete a maglia sciolta, con pali in legno, messa in opera senza cordolo e di altezza massima 1.50 ml.

Considerato il ruolo decisivo della vegetazione nella definizione di questo progetto, è fatto obbligo di impianto e di mantenimento delle fasce arboree individuate nello schema insediativo, mentre il

trattamento delle aree esterne dovrà rifarsi al disegno della maglia agricola e non introdurre elementi estranei quali piscine o altri elementi di arredo.