



Comune di Santa Croce sull'Arno

Provincia di Pisa

Regolamento Urbanistico

NORME DI ATTUAZIONE

aggiornate alla Variante 16

Il Sindaco

Giulia Deidda

*Il Dirigente del Settore 2
Gestione del Territorio e del Patrimonio*

Arch. Michela Mochi

Marzo 2019

Regolamento Urbanistico approvato con
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 20.09.2002

Variante n. 1 approvata con
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 13.05.2004

Variante n. 2 approvata con
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 21.09.2004

Variante n. 3 approvata con
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 130 del 28.12.2004

Variante n. 4 approvata con
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 92 del 17.12.2005

Variante n. 5 approvata con
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 9.03.2007

Variante n. 6 approvata con
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 70 del 05.11.2008

Variante n. 7 approvata con
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 del 05.11.2008

Variante n. 8 approvata con
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 del 07.04.2009

Variante n. 9 approvata con
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 89 del 18.11.2010

Variante n. 10 approvata con
Deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 28.03.2014

Variante n. 13 adottata con Del. del Consiglio Comunale n. 5 del 08.02.2016 e
approvata con pubblicazione sul B.U.R.T. n. 27 del 06.07.2016.

Variante n. 15 approvata
con Del. del Consiglio Comunale n. 59 del 27.07.2017.

PARTE PRIMA
NORME GENERALI

TIT. I - GENERALITÀ

Art. 1 Elaborati costitutivi del Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

- la Relazione;
- le disposizioni normative articolate in:
 - Norme generali;
 - Appendice 1. Regesto degli edifici e manufatti di interesse storico;
 - Appendice 2. Schede-norma dei comparti di trasformazione urbanistica;
 - Appendice 3. Abaco dei riferimenti progettuali per la qualificazione urbana;
 - Appendice 4. Abaco dei riferimenti per il recupero paesaggistico del territorio extraurbano;
 - Appendice 5. Disciplina degli interventi nelle Utoe;
- le Tavole così articolate:
 - Tavole della disciplina urbanistica (scala 1:5.000 e 1:2.000 capoluogo e frazione);
 - Tavole di riferimento agli isolati e agli immobili del capoluogo e della frazione (scala 1:2.000).
- Allegati 1 e 2 _Tavole con perimetrazione corrispondente alle UTOE n. 1 e n. 5 del Piano Strutturale originario (scala 1:5000).

Art. 2 Termini di validità del Regolamento

Il Regolamento Urbanistico ha validità di cinque anni dalla sua approvazione, alla scadenza di ogni quinquennio il comune redige una relazione sul monitoraggio degli effetti cui all'art. 13 della L.R. 1/2005, e provvede ad aggiornare il presente strumento urbanistico o approvarne uno nuovo.

In mancanza di aggiornamento sono sospese tutte le previsioni di intervento subordinate alla preventiva formazione di strumento urbanistico attuativo non convenzionato nei termini suddetti ovvero per il quale i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.

Sono soggette ad analoga decadenza le previsioni a contenuto espropriativo per le quali i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi non siano stati approvati nel medesimo termine.

Art. 3 Rapporto tra Regolamento Urbanistico e Piano Strutturale

Il presente Regolamento Urbanistico, definito atto di governo del territorio ai sensi dell'art. 10 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, costituisce la prima attuazione del Piano Strutturale approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 76 del 14.12.1999, e della successiva Variante Generale approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 19.05.201, definito a sua volta strumento della pianificazione territoriale dalla medesima L.R. 1/2005.

Il Regolamento Urbanistico attua soltanto quella parte degli indirizzi e delle previsioni del Piano Strutturale la cui realizzazione si ritiene fattibile entro i termini di validità assunti all'articolo precedente.

Art. 4 Modalità di intervento

4.1 Piano complesso d'intervento

Il Piano complesso d'intervento, di cui all'art. 56 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1, costituisce uno degli atti di governo del territorio comunale insieme al Regolamento Urbanistico e ai piani attuativi di cui al comma successivo.

Esso può essere promosso, in conformità al Piano Strutturale, per le trasformazioni del territorio che richiedano l'esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati.

I contenuti e le procedure di approvazione del Piano sono individuati e definiti dagli articoli 56 e 57 della citata L.R. 1/2005.

L'efficacia del Piano è limitata alla permanenza in carica della Giunta comunale che l'ha promosso e, salva diversa determinazione, si intende prorogata per non oltre 18 mesi dall'entrata in carica della Giunta successiva.

Nel caso di previsioni di piani attuativi di iniziativa privata, la mancata sottoscrizione di convenzioni o atti unilaterali d'obbligo in favore del Comune entro il suddetto termine di validità, comporta la perdita di efficacia del Piano così come nel caso di opere pubbliche o di interesse pubblico per le quali non siano stati richiesti i relativi permessi di costruire ovvero non siano stati approvati i progetti esecutivi dalla competente autorità comunale.

4.2 Piani attuativi

Il Regolamento Urbanistico individua i piani attuativi tra gli atti del governo del territorio ai sensi della Legge Regionale 3.01.2005, n. 1, mediante specifiche perimetrazioni e sigle sugli elaborati grafici ovvero nelle presenti norme, definendoli comparti urbanistici all'interno dei quali gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria sono subordinati alla formazione di piano attuativo di cui al Titolo V, Capo IV, Sezione II della citata L.R. 1/2005.

Per piani attuativi si intendono:

- a) Piani di iniziativa ed attuazione privata, quali i Piani di Lottizzazione di cui all'art. 70 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (PdL), i Piani di Recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente di cui all'art. 73 della citata L.R. 1/2005 (PdR), ed altri piani ad essi assimilabili comunque denominati.

Per il contenuto ed i procedimenti di approvazione dei suddetti piani si rimanda al Titolo V, Capo IV della L.R. 1/2005.

Nell'attuazione dei piani attuativi di iniziativa privata potrà essere applicato il sistema perequativo previsto dall'art. 60 della L.R. 1/2005, finalizzato alla equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari comprese in ambiti oggetto di trasformazioni urbanistiche.

Proposte di piano attuativo di iniziativa privata possono essere presentate dai proprietari, singoli o costituiti in consorzio che detengono almeno i 3/4 del valore

degli immobili compresi nelle perimetrazioni di piano, valutati in termini di rendita catastale.

Il Comune invita gli eventuali proprietari non aderenti al consorzio ad attuare le indicazioni del piano mediante sottoscrizione della convenzione, assegnando loro un termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 120 giorni. Decorso inutilmente il termine assegnato, il comune, previa diffida ad adempiere entro un termine minimo di 30 giorni e non superiore a 60 giorni, dispone, mediante deliberazione consiliare di approvazione del piano attuativo, che gli immobili dei proprietari non aderenti al consorzio rientrano tra i beni soggetti ad espropriazione di cui all'art. 65, comma 2 della L.R. 1/2005.

Detti piani possono prevedere l'attuazione mediante più unità minime di intervento soggette a specifico permesso di costruire.

L'attuazione dei piani di iniziativa privata è subordinata alla stipula di una convenzione con il Comune mediante la quale i soggetti attuatori si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria previste nei piani stessi e alla cessione gratuita delle aree su cui tali opere vengono realizzate.

La realizzazione da parte dei soggetti attuatori delle opere di urbanizzazione primaria previste nei piani particolareggiati convenzionati di iniziativa privata si intende a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, salvo conguaglio a favore del Comune in caso che l'ammontare delle opere previste, come risultante da perizia tecnica di parte approvata dall'ufficio tecnico comunale, risulti inferiore al contributo per oneri di urbanizzazione dovuto per legge. Il trasferimento al Comune della proprietà delle aree e delle opere pubbliche su di essere realizzate è subordinato al collaudo delle opere stesse a cura dell'Ufficio Tecnico comunale.

Il contributo per oneri di urbanizzazione secondaria è sempre dovuto.

Ai sensi dell'art. 55, commi 5 e 6 della L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, le previsioni di RU rinviata alla preventiva formazione di piano attuativo di natura sia pubblica che privata perdono efficacia se nel termine di cinque anni dalla data di esecutività del Regolamento non viene assunta dal competente organo comunale la deliberazione di adozione dei piani stessi. Il regime conseguente alla decadenza di cui sopra è quello descritto all'art. 63 della L.R. 1/2005 citata.

b) Piani di iniziativa ed attuazione pubblica, quali i Piani Particolareggiati (PP), i Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167 e all'art. 71 della L.R. 1/2005 (PdZ o PEEP), i Piani per gli Insediamenti Produttivi di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e all'art. 72 della citata L.R. 1/2005 (PIP) ed altri piani di iniziativa pubblica comunque denominati.

Detti piani si attuano mediante acquisizione, anche tramite esproprio, di tutte le aree comprese nelle perimetrazioni di RU, nella realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste, e nella assegnazione delle aree, previo bando, ai soggetti aventi titolo.

I contenuti urbanistici dei piani attuativi, sia di iniziativa pubblica che privata sono definiti dalle schede-norma formanti le Appendici 2 e 4 alle presenti Norme. Le schede-

norma indicano quali parametri e disposizioni hanno valore prescrittivo e quali valore indicativo di indirizzo alla pianificazione attuativa.

Tutti i piani attuativi, salvo i casi di esclusione eventualmente indicati dal Piano Strutturale, devono essere corredati da valutazione integrata degli effetti ambientali, sociali, economici e sulla salute umana di cui all'art. 11 della L.R. 1/2005, finalizzata alla verifica di tecnica di compatibilità dell'intervento con l'uso delle risorse essenziali del territorio.

Tale elaborato deve evidenziare appunto le risorse essenziali del territorio di cui si prevede l'utilizzazione, i relativi tempi e modalità, gli altri atti delle politiche di settore eventualmente interessati, le possibili sinergie e i parametri per il monitoraggio degli effetti.

Ai sensi dell'art. 55, commi 5 e 6 della L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, le previsioni di RU rinviate alla preventiva formazione di piano attuativo di natura sia pubblica che privata perdono efficacia se nel termine di cinque anni dalla data di esecutività del Regolamento non viene assunta dal competente organo comunale la deliberazione di approvazione dei piani se di natura pubblica ovvero non sia stata stipulata la relativa convenzione se di natura privata.

Il regime conseguente alla decadenza di cui sopra è quello descritto all'art. 63 della L.R. 1/2005 citata.

4.3 Strumenti di programmazione urbanistica assimilabili a piani attuativi

a) Programmi complessi di riqualificazione insediativa.

Detti strumenti sono finalizzati al recupero, riqualificazione e/o nuova edificazione di aree urbane e risultano caratterizzati da previsioni di pluralità di funzioni, di tipologie di intervento e di operatori, con il coinvolgimento di risorse pubbliche e private. Essi comprendono:

1. Programmi Integrati di Intervento (PII) di cui all'art. 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179;
2. Programmi di Recupero Urbano (PRU) di cui all'art. 11 del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398 convertito nella legge 4 dicembre 1993, n. 493;
3. Programmi promossi dalle società miste di trasformazione urbana (STU) appositamente costituite con capitale pubblico e privato. Detti piani hanno l'efficacia dei piani pubblici per quanto attiene la capacità espropriativa, e prevedono la realizzazione da parte della società di trasformazione delle opere di urbanizzazione con possibilità di libera immissione sul mercato delle aree urbanizzate risultanti.

Tali programmi devono avere i seguenti contenuti minimi:

- studio di fattibilità degli interventi, con particolare riferimento ai tempi di cantierabilità;
- progetto preliminare degli interventi pubblici e privati che il soggetto proponente, diverso dal Comune, si dichiara disposto a realizzare;

- valutazione degli effetti sui sistemi insediativo, ambientale, paesaggistico, della mobilità, sociale ed economico che la realizzazione degli interventi proposti comportano;
- termini di inizio ed ultimazione dei lavori nonché l'individuazione dei beni soggetti ad espropriazione in caso di presenza di soggetti privati non aderenti al consorzio dei soggetti attuatori, secondo le procedure di cui all'art. 66 della L.R. 1/2005.

b) Progetti o Piani Planovolumetrici

Il Regolamento Urbanistico, mediante i suoi atti costitutivi, prescrive il ricorso a progetti planivolumetrici convenzionati nel caso di previsioni di completamento urbano e di recupero e riqualificazione urbanistica di complessi edilizi che necessitano di coordinamento degli interventi, sia per l'entità quantitativa degli interventi stessi che per la presenza di aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

I Piani planivolumetrici sono obbligatori per l'attuazione dei comparti urbanistici individuati nella cartografia del RU e privi di scheda-norma di cui all'Appendice 2. La disciplina urbanistica è riferibile a quella degli ambiti dei subsistemi funzionali compresi nei suddetti comparti.

I contenuti dei progetti planivolumetrici sono assimilabili a quelli previsti per i piani attuativi; per essi e per le procedure di approvazione da parte del Consiglio Comunale si rimanda alle disposizioni del Regolamento Edilizio.

c) Programmi aziendali di miglioramento agricolo ambientale di cui all'art. 42 della L.R. 1/2005.

Detti programmi hanno valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti dell'art. 42 della L.R. 1/2005 nei casi individuati dalle presenti norme e comunque qualora prevedano la realizzazione di nuove abitazioni rurali per una volumetria superiore a 600 mc. attraverso interventi di nuova edificazione o di trasferimento di volumetrie esistenti.

4.4 Interventi edilizi diretti

Al di fuori delle aree e delle fattispecie di cui ai punti precedenti, le trasformazioni edilizio -urbanistiche sono assoggettate ai provvedimenti abilitativi di cui alla legge regionale n. 1/2005.

In particolare il RU individua le fattispecie per le quali è richiesto che al permesso di costruire sia associata la stipula di una convenzione che definisce obblighi a carico del titolare del permesso (ed eventualmente dell'Amministrazione comunale) in ordine alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria, ai vincoli di destinazione, a particolari modalità di gestione del bene oggetto di permesso di costruire (permesso convenzionato).

In ogni caso il rilascio di provvedimento abilitativo ad interventi di nuova costruzione, ampliamento o ristrutturazione edilizia o urbanistica di costruzioni esistenti all'interno dei centri abitati così come perimetrati nelle tavole del Regolamento Urbanistico

implica l'accertamento della sussistenza delle opere di urbanizzazione primaria, o, in assenza, la preventiva assunzione di atto unilaterale registrato e trascritto da parte del titolare del provvedimento in base al quale egli si impegna alla realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti contestualmente alla esecuzione dell'intervento edilizio, garantendo tale impegno con la stipula di polizza fidejussoria assicurativa o bancaria a favore del Comune, di importo pari all'importo delle opere come stimato mediante perizia giurata da parte di tecnico abilitato, approvata dal competente ufficio tecnico comunale. Tale polizza sarà svincolata solo a seguito del collaudo delle opere medesime da parte dell'UTC.

TITOLO II - DEFINIZIONI

Art. 5 Definizioni edilizie

Per quanto non espressamente individuato dalle presenti definizioni si rimanda alla normativa vigente in materia.

5.1 Forma architettonica

Per forma architettonica si intende l'insieme delle caratteristiche fisiche visibili di un edificio, date dalla sagoma volumetrica, dalla forma e disposizione delle aperture e degli elementi accessori, quali balconi, camini, scale esterne, ecc, e delle loro caratteristiche materiali.

Qualsiasi variazione della dimensione, disposizione, forma, caratteristica materiale degli elementi architettonici costituisce "variazione della forma architettonica".

Dicesi "alterazione della forma architettonica" una variazione di forma, dimensione, disposizione, caratteristiche materiali di elementi architettonici, ivi compreso il colore e la risposta alla luce (opacità, brillantezza) che determini perdita di equilibrio compositivo e di congruenza semantica (ex. un edificio vecchio che viene fatto apparire nuovo).

5.2 Involucro edilizio

Per involucro edilizio si intende il manufatto edilizio di chiusura del volume edilizio, e quindi sia le pareti verticali, che le coperture.

Per "conservazione degli involucri" si intende un intervento che assicuri la conservazione fisica del manufatto ivi compreso il sistema decorativo limitando le modifiche a solo sistema delle aperture, in quanto necessarie a assicurare le condizioni di abitabilità interna richieste dalla normativa, purché effettuato in coerenza con i materiali e le forme in essere.

La prescrizione "conservazione architettonica dell'involucro" applicata agli edifici riconosciuti di interesse storico e conseguentemente elencati nel Regesto Appendice 1 alle presenti norme, comprende la conservazione integrale e il ripristino - ove alterate - delle caratteristiche architettoniche e decorative dei prospetti visibili dalla pubblica via e della copertura.

5.3 Manufatti precari

Costituiscono manufatti precari quelli che presentano contemporaneamente le due condizioni:

- a) di essere reversibilmente ancorati al suolo (o alle costruzioni stabili);
- b) di essere autorizzati a tempo determinato, con impegno del titolare del permesso di costruire alla rimozione alla scadenza.

5.4 Parcheggi pertinenziali (Ppr)

Si intendono gli spazi, coperti o scoperti, destinati alla sosta dei veicoli in uso ai residenti nell'edificio o nell'unità immobiliare, ovvero agli addetti alle attività produttive che vi si svolgono.

5.5 Parcheggi relazionali (Pr)

Per parcheggi relazionali si intendono i parcheggi destinati all'utenza di strutture commerciali, direzionali o di pubblico servizio e quindi di uso pubblico. La dimensione dei parcheggi in funzione delle attività cui si riferiscono è definita al paragrafo 12.3 delle presenti norme.

La disposizione dei parcheggi relazionali deve essere tale da consentire una facile accessibilità ed un facile deflusso rispetto alle strutture servite, senza peraltro determinare elementi di crisi alla viabilità generale.

5.6 Pertinenze edilizie

Per pertinenze edilizie si intendono i manufatti o le aree scoperte necessarie per la rispondenza normativa dell'edificio alle quali sono asservite. E' fatto divieto di frazionamento della pertinenza dall'edificio principale. Costituiscono pertinenza, in particolare, le superfici scoperte o i manufatti chiusi destinati a posti auto realizzati in attuazione della legge 122/1989 (garages pertinenziali) ed i volumi destinati ad ospitare impianti a servizio dell'edificio principale (volumi tecnici).

5.7 Recinzione

Elemento fisico di delimitazione di aree, atto ad impedire l'attraversamento umano.

5.8 Sagoma

Solido geometrico determinato dalle superfici di chiusura dell'immobile.

Costituisce "variazione di sagoma" lo spostamento o la variazione di forma di una sola di tali superfici.

Per "alterazione di sagoma" si intende la variazione della sagoma originaria di edificio di riconosciuto interesse architettonico.

La realizzazione di balconi aggettanti non costituisce alterazione di sagoma.

5.9 Superficie permeabile di pertinenza (Spp)

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

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

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

5.10 Superficie coperta (Sc)

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

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

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

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

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

- a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 centimetri;
- b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
- c) le serre solari (di cui alla Parte II dell'Allegato A del DPGR 64/R come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile).

5. Gli ingombri planimetrici sul terreno dei manufatti esclusi dal calcolo della superficie coperta (Sc) ai sensi del presente regolamento rilevano comunque ai fini della verifica del rispetto delle disposizioni in materia di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui alle norme regionali.

5.11 Superficie lorda di un edificio (SL)

Somma di tutte le superfici di calpestio di un edificio, fuori terra ed entro terra, al lordo degli ingombri murari ($SL = SUL + S_{nr}$)

5.12 Superficie utile lorda di un edificio (SUL)

1. Si definisce "superficie utile lorda" (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive degli elementi di cui al comma 2 e con l'esclusione degli elementi di cui ai commi 3, 4, 5, 6 e 7.

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

- a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;

- b) le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
 - c) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso tra quelli serviti;
 - d) le logge o portici con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;
 - e) i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);
 - f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e), per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
 - g) ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dei commi 3, 4, 5, 6 e 7.
3. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono escluse le seguenti superfici non residenziali o accessorie (Snr):
- a) le logge o portici con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
 - b) i balconi, indipendentemente dall'entità dell'aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
 - c) le terrazze prive di copertura;
 - d) le parti condominiali o ad uso comune, sia interne che esterne all'involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri locali e spazi di servizio;
 - e) le superfici coperte da tettoie, ivi comprese quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;
 - f) le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrato, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti nelle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dagli strumenti ed atti comunali, o in aree ad esse assimilate dai medesimi strumenti ed atti, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, e con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza.
 - g) le autorimesse private, singole o collettive, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti in aree diverse da quelle indicate alla lettera f),

indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, ed a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone. Un'altezza interna netta (Hin) maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. Fatta eccezione per le autorimesse totalmente interrato con le caratteristiche di cui alla lettera h), l'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia

- h) le cantine, nonché in generale i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto.
- i) i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili.

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

- a) le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello;
- b) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, ivi comprese quelle ad uso esclusivo di singole unità immobiliari purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- c) i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico;
- d) le gallerie pedonali pubbliche o asservite ad uso pubblico;
- e) gli spazi aperti sottostanti ad elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali purché con aggetto non superiore a ml 2,00;
- f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e) del comma 2, per le porzioni aventi altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- g) gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;
- h) le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;
- i) i volumi tecnici, come definiti nell'allegato A del DPGR 64/R, diversi da quelli di cui al comma 3, lettera i);
- j) le intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate;
- k) i palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
- l) gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;
- m) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;

- n) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.
5. Sono comunque esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:
- a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i 30 cm;
 - b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
 - c) le serre solari di cui alla Parte II dell'Allegato A del D.P.G.R. 64/R/2013, come disciplinate dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile.
6. Limitatamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, sono inoltre escluse dal computo della superficie utile lorda (Sul), a condizione che non si determinino eccedenze di superficie coperta (Sc) rispetto ai limiti prescritti dagli strumenti ed atti comunali:
- a) le gallerie commerciali, intese come spazi coperti aperti al pubblico durante gli orari di esercizio;
 - b) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora reperite in autorimesse o spazi coperti, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno e purché con altezza interna netta (Hin) non superiore ai minimi prescritti dalla normativa antincendio. L'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia.
7. La superficie utile lorda (Sul) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir). La superficie utile lorda (Sul) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui alla normativa vigente.

5.13 Superficie non residenziale o accessoria" (Snr)

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

- a) murature, pilastri, tramezzi;
 - b) sguinci, vani di porte e finestre;
 - c) porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza interna netta (Hin) inferiore a ml 1,80.
 - d) intercapedini e volumi tecnici.
2. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di una unità immobiliare sono compresi:
- a) logge, portici, balconi, terrazze e verande;

- b) cantine, soffitte, ed altri locali accessori consimili;
 - c) autorimesse singole;
 - d) tettoie pertinenziali.
3. Nel computo della superficie non residenziale o accessoria (Snr) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi di uso comune o asserviti ad uso pubblico quali:
- a) autorimesse collettive;
 - b) porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
 - c) locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili;
 - d) porticati e altri spazi coperti consimili asserviti ad uso pubblico.
4. La superficie non residenziale o accessoria (Snr) concorre alla determinazione della superficie convenzionale complessiva (Scc), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui alla vigente normativa. La superficie accessoria (Snr) non può superare il 25% della superficie utile lorda.

5.14 Altezza dei fabbricati (Hmax, h, h1, h2)

Si definiscono :

h, h1, h2 = altezza da misurarsi lungo i profili (in corrispondenza di pareti verticali) degli edifici, da mettere in rapporto con distanze in orizzontale (tra pareti di edifici, dal ciglio stradale e dai confini).

15.14.1. Si definisce “altezza massima” (Hmax) dell’edificio la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:

- a) in alto, alla linea d’intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d’imposta dell’orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua;
- b) in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all’edificio. In ambiti dichiarati a pericolosità idraulica la linea di riferimento in basso corrisponde alla quota sopraelevata e necessaria ai fini della messa in sicurezza del manufatto e al di sotto della quale non sia stato ricavato alcun vano.

Non si considerano ai fini del computo dell’altezza massima (Hmax):

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

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

Sono esclusi dal computo dell’altezza massima (Hmax) tutti i maggiori spessori,

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

15.14.2. Altezza interna netta (Hin)

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

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

In presenza di coperture voltate, inclinate o comunque irregolari, l'altezza interna netta (Hin) è determinata come media ponderale delle altezze rilevate, o previste dal progetto, prendendo a riferimento per il calcolo il filo interno delle pareti che delimitano il piano, o il singolo locale, oggetto di misurazione, fatto salvo quanto disposto dal successivo articolo 5.15, per il calcolo del volume (V) del piano sottostante una copertura inclinata.

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

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

Le altezze minime prescritte dalle norme igienico-sanitarie per i locali e ambienti di abitazione e di lavoro sono verificate tenendo conto dei controsoffitti di cui al capoverso 2.

15.14.3 Numero dei piani (Np)

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

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

5.15 Volume edilizio (V)

1. Si definisce "volume" (V) dell'edificio la cubatura ricavata moltiplicando la superficie utile lorda (Sul) complessiva dei singoli piani per l'altezza interna netta (Hin) di ciascun piano o locale. Negli edifici con copertura inclinata l'altezza interna netta (Hin) minima del piano sottostante la copertura da utilizzarsi per il calcolo della

media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, è determinata con riferimento all'intersezione tra il piano di imposta dell'orditura secondaria della copertura medesima e il filo esterno della parete perimetrale. All'interno di un involucro edilizio non rileva ai fini del computo del volume (V) l'eventuale eliminazione di solai esistenti, oppure la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento.

2. Nel computo del volume (V) vanno detratti i volumi, calcolati ai sensi del comma 1, già legittimamente esistenti sul lotto urbanistico di riferimento interessato dall'intervento, con esclusione delle consistenze che dovessero essere demolite preventivamente o contestualmente alle opere da realizzarsi in base al nuovo titolo abilitativo.

3. Sono esclusi dal computo del volume (V):

- a) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici
- b) gli adeguamenti dell'altezza interna netta (H_{in}) di vani legittimati ai fini urbanistico-edilizi come locali o ambienti di abitazione o di lavoro, nella misura strettamente necessaria al raggiungimento dell'altezza minima prescritta dalle norme igienico-sanitarie.
- c) i porticati ad uso pubblico, i volumi tecnici esterni alla copertura e, in relazione a quanto disposto all'art. 13.3.2, i garages pertinenziali fuori terra all'interno dei centri abitati, nei limiti della legge n. 122/1989.

Il volume (V) costituisce parametro per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (I_r). Il volume (V) concorre altresì al calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui alla normativa vigente.

5.16 Volume tecnico

Si intende per volume tecnico un manufatto, di qualunque materiale costruito e di qualsiasi dimensioni, destinato ad ospitare impianti tecnologici necessari all'agibilità degli edifici di destinazione abitativa, commerciale, produttiva, di servizio.

Salvo i volumi tecnici interni alla sagoma del fabbricato principale che concorrono al computo del volume complessivo, i volumi tecnici esterni al fabbricato principale non concorrono al suddetto computo in quanto gravati da vincolo permanente di destinazione d'uso e di pertinenza agli edifici a servizio dei quali sono realizzati.

Essi concorrono pienamente al computo della superficie impermeabile dei lotti.

5.17 Distanze (DC , DS , DF , df , dp)

La distanza viene di norma valutata su un piano orizzontale sul quale di proiettano ortogonalmente tutti gli elementi verticali del fabbricato, anche a carattere ornamentale limitatamente a quelli che concorrono a determinare superficie accessoria e/o volume, nonché tutti gli elementi aggettanti escluso balconi aperti, scale, pensiline, cornicioni, gronde e simili aventi una sporgenza dai muri perimetrali non superiore a m. 1,50, e su detto piano la distanza è data dal segmento minimo che unisce i punti degli elementi che si considerano.

Le scale esterne aventi andamento ortogonale o obliquo rispetto alla facciata dell'edificio di riferimento devono rispettare la distanza minima dai confini.

Si definiscono:

DC = distanza minima, al limite nulla, che l'edificio deve osservare dal confine di proprietà; se non è diversamente specificato non sono ammesse costruzioni di edifici e fabbricati sul confine, in aderenza o appoggio ad altri edifici esistenti ovvero previsti da un progetto unitario.

All'interno di terreni contigui della medesima proprietà classificati in due distinte zone o ambiti urbanistici a differente disciplina, l'edificazione deve rispettare la distanza minima di m. 5,00 o porsi in aderenza ad eventuali edifici esistenti sul limite di zona esclusivamente nei casi in cui una delle due zone urbanistiche è soggetta destinazione pubblica o comunque soggetta ad esproprio, ovvero soggetta a piano attuativo salvo deroghe formalmente presentate dai soggetti attuatori.

Le attrezzature da giardino non costituenti locali chiusi quali pergolati, gazebo, barbecue e similari, nonché gli elementi di schermatura e copertura di impianti tecnologici devono rispettare la distanza minima di m. 1,50.

Qualora esista o sia previsto contestualmente sul confine di proprietà un muro di recinzione pieno di altezza pari o superiore agli elementi e attrezzature sopra indicate, da eseguire in conformità alle norme vigenti, è consentita la realizzazione degli stessi in aderenza sul confine.

DS = distanza minima che l'edificio deve osservare dal ciglio stradale. Il ciglio stradale è costituito dal limite della sede o piattaforma stradale, esistente di fatto, o richiesto per una adeguata sistemazione degli allineamenti stradali, o di Piano, comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine e le altre strutture transitabili laterali alle predette sedi, nonché le strutture di delimitazione non transitabili quali parapetti, arginelle, fosse e simili.

DF = distanza minima, al limite nulla, tra edifici.

df = distanza minima di un edificio da un edificio minore, intendendo per edificio minore quello chiuso o semichiuso di altezza minore o uguale a m. 2,70, che costituisce un volume tecnico.

dp = distanza minima tra parete finestrata e parete di edificio antistante (la norma si applica anche quando una sola delle pareti che si fronteggiano è finestrata).

5.17.1 Deroghe al d.m. 1444/1968 (art. 140 l.r. 65/2014)

Negli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, c.1, lettere h) e l) della L.R. 65/2014, gli edifici che presentano legittimamente distanze tra pareti finestrate inferiori a m. 10,00, gli edifici ricostruiti possono mantenere distanze inferiori a dieci metri purché non inferiori a quelle esistenti.

Negli interventi soggetti a piano attuativo, comunque denominato, le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche agli edifici posti all'esterno del perimetro del piano attuativo.

Art. 6 Definizioni urbanistiche

Per quanto non espressamente individuato dalle presenti definizioni si rimanda alla normativa vigente in materia.

6.0 Indice insediativo residenziale (Ir)

1. Si definisce “indice insediativo residenziale” (Ir) il parametro che esprime il quantitativo di superficie utile lorda (Sul), oppure di volume (V), convenzionalmente attribuito a ciascun abitante insediato o insediabile.
2. Il numero complessivo di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, calcolato in applicazione dell’indice insediativo residenziale (Ir) costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento degli standard urbanistici e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalle norme statali e regionali.
3. Per standard urbanistici si intendono le dotazioni minime per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

6.1 Superficie fondiaria (Sf)

1. Si definisce “superficie fondiaria” (Sf) la porzione dell’area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori privati, comprendente l’area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.
2. La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (St), una volta detratte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap)
3. Essa deve avere carattere di continuità territoriale con una superficie minima di mq. 400.
4. L’eventuale scorporo di porzioni di superficie fondiaria dal lotto già edificato nelle zone dotate dell’indice di fabbricabilità fondiaria, implica nel caso di mantenimento di una superficie di pertinenza del fabbricato esistente inferiore a quella minima necessaria in rapporto ai parametri edilizi del fabbricato, l’asservimento “di edificabilità” della quota parte necessaria, che pertanto non potrà essere computata ad altri fini edificatori.

6.2 Superficie territoriale (St)

1. Si definisce “superficie territoriale” (St) la superficie complessiva delle aree soggette ad un piano attuativo, oppure delle aree che siano oggetto di un intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.
2. La superficie territoriale (St) è comprensiva di tutte le superfici fondiarie (Sf) destinate agli interventi privati nonché di tutte le superfici per attrezzature e spazi pubblici (Sap), ancorché già esistenti. La misura e l’ubicazione di tali superfici è definita dalla cartografia allegata al Regolamento Urbanistico, oppure prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo o intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.
3. Salvo espressa esclusione dettata dagli strumenti o atti comunali, la superficie territoriale (St) comprende le aree ricadenti all’interno delle fasce di rispetto stradale di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada).

6.3 Superficie minima d’intervento (SM)

Superficie di territorio oggetto di intervento unitario coordinato, espressa normativamente in termini dimensionali in rapporto alle diverse zone ed ambiti, ovvero individuata cartograficamente mediante specifiche perimetrazioni.

6.4 Rapporto di copertura (Rc)

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

6.5 Superficie utilizzata (Su)

Comprende, oltre alla superficie coperta, l’area impegnata da impianti sportivi scoperti, ovvero superfici scoperte destinate sfruttamento commerciale, ivi comprese quelli aventi copertura stagionale inferiore a sei mesi/anno.

6.6 Rapporto di utilizzazione fondiaria (Ruf)

Rapporto tra la superficie utilizzata, come sopra definita e la superficie fondiaria.

6.7 Indice di utilizzazione territoriale (Iut)

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

6.8 Indice di utilizzazione fondiaria (Iuf)

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

6.9 Superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap)

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

6.10 Urbanizzazione primaria (U1)

L’urbanizzazione primaria consiste in un insieme sistematico e coordinato di opere dirette a conferire ad una porzione di territorio i requisiti prestazionali necessari all’insediamento di funzioni urbane.

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- a) le strade residenziali, le piazze, le piste pedonali e ciclabili;
- b) gli spazi di sosta e parcheggio;
- c) la fognatura;
- d) la rete idrica;
- e) la rete di distribuzione dell’energia elettrica;
- f) la rete di distribuzione del gas;
- g) la rete delle telecomunicazioni;
- h) la pubblica illuminazione;
- i) gli spazi di verde attrezzato.

La realizzazione di opere di urbanizzazione primaria da parte dei privati è ammessa solo sulla base di specifiche convenzioni con il Comune che garantiscano il controllo qualitativo e la congruità dei costi delle opere.

6.11 Urbanizzazione secondaria (U2)

L'Urbanizzazione secondaria consiste in un complesso sistematico e coordinato di opere dirette a dotare un'area urbanizzata dei servizi necessari per la vita di quartiere.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) uffici comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie, residenze per anziani;
- h) impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei reflui solidi urbani;
- i) aree verdi di quartiere;
- j) strutture con funzioni di centri 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 opere di urbanizzazione secondaria sopra elencate corrispondono agli standard urbanistici di cui il Regolamento Urbanistico fissa le quantità minime da raggiungere nelle diverse zone omogenee, nel rispetto degli obiettivi di dotazione stabiliti dal Piano Strutturale.

6.12 Rapporto di permeabilità

1. Si definisce "rapporto di permeabilità" (Rp) la proporzione, espressa in percentuale, tra la superficie permeabile di pertinenza (Spp) e la superficie fondiaria (Sf).

2. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di sostituzione edilizia, e negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (Sc), è garantito il mantenimento di un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (Sf). (art. 16 D.P.G.R. 2/R/2007)

3. Nelle aree già urbanizzate il soddisfacimento dei requisiti minimi di permeabilità dei suoli di cui al comma 2 può essere assicurato ricorrendo in parte a sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea:

- a) ove sussistano obiettivi impedimenti al reperimento dei quantitativi minimi di superficie permeabile di pertinenza (Spp);
- b) ove sussistano rischi di inquinamento degli acquiferi sotterranei.

4. I sistemi di autocontenimento o di ritenzione temporanea di cui al comma 3 possono essere adottati ove sia garantito il rispetto di tutte le seguenti condizioni:

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

Art. 7 Definizione dei nuovi interventi

7.1 Nuove costruzioni

Costituisce nuova costruzione la realizzazione su suolo libero di manufatti edilizi utilizzabili, per i quali è possibile individuare i dati di superficie utile e volume.

7.2 Ampliamenti

Costituisce ampliamento un intervento effettuato in continuità fisica e funzionale con un edificio esistente il cui risultato è l'incremento contestuale di superficie utile e di volume computabili ai sensi delle presenti Norme.

7.3 Sopraelevazioni

Costituisce sopraelevazione un ampliamento che non determina incremento di superficie coperta. Una sopraelevazione parziale dell'ultimo piano abitabile o agibile sotto tetto al fine di adeguarlo alle altezze minime di legge e/o di regolamento per un suo normale utilizzo, è definita "regolarizzazione volumetrica".

Alle sopraelevazioni non si applica l'obbligo di reperire superfici per parcheggi pertinenziali di cui alla legge n. 122/89.

Art. 8 Definizioni interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

8.1 Definizioni generali delle categorie di intervento

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si distinguono nelle seguenti categorie di intervento:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) interventi di ristrutturazione edilizia;
- e) interventi di sostituzione edilizia;
- f) intervento di ristrutturazione urbanistica.

a) Manutenzione ordinaria

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione, con materiali analoghi agli originari, delle finiture degli edifici e manufatti edilizi e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare modifiche o alterazioni agli elementi architettonici o decorativi degli edifici.

A titolo indicativo, si elencano le opere consentite in questa categoria di intervento:

- Strutture orizzontali: rifacimento di scempiati e/o parziale sostituzione della piccola orditura lignea; sostituzione di pavimenti, battiscopa;
- Strutture verticali: sostituzioni di parti di muratura fatiscente o deteriorata purché priva di decorazioni; rifacimento di intonaci interni; realizzazione di barriere anti umidità nelle murature; rivestimenti di bagni, cucine ecc.;
- Coperture: rifacimento di manto di copertura con materiali identici a quelli sostituiti; posa di guaine o manti impermeabilizzanti; posa di materiali per la coibentazione termica (pannelli, granulati ecc.); rifacimento parziale dell'orditura lignea secondaria delle coperture; restauro di gronde, canali pluviali, discendenti, senza alterazione di percorsi o variazione delle preesistenze; rifacimento di canne fumarie e comignoli;
- Finiture: tinteggiatura pareti; verniciatura di infissi, serramenti, ringhiere, recinzioni;
- Elementi di arredo: posa in opera di piccole strutture a carattere precario ad uso dei giardini; sostituzione di parti di pavimentazioni esistenti con altre identiche; manutenzione di percorsi di pertinenza privati con mantenimento dei materiali esistenti;

- Impianti: sostituzione parziale o rinnovo di impianti esistenti, fatte salve le vigenti normative in fatto di progettazione di impianti e rispetto delle norme di sicurezza;
- Scarichi: manutenzione e rifacimento dei sistemi di scarico, esclusi i sistemi di trattamento o depurazione.

b) Manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire le parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso.

A titolo indicativo, si elencano le opere consentite in questa categoria di intervento:

- risanamento e consolidamento di strutture di fondazione;
- realizzazione di scannafossi, vespai areati, gattaiolati, solai areati, piccoli muri a retta e opere simili;
- risanamento, consolidamento e parziale sostituzione di strutture verticali esterne, anche con modifiche alle aperture esistenti purché di modesta entità e senza variazione dei caratteri architettonici dei prospetti;
- risanamento, consolidamento e sostituzione, parziale o totale, dei collegamenti verticali, purché venga documentata l'assenza di elementi di pregio, sia tipologico che decorativo;
- risanamento, consolidamento e sostituzione, parziale o totale, della copertura, senza modifica delle quote e delle pendenze;
- risanamento, consolidamento e sostituzione, parziale o totale, delle altre strutture orizzontali, senza modifica delle quote dell'intradosso, purché venga documentata l'assenza di elementi di pregio, sia tipologico che decorativo;
- sostituzione e tinteggiatura di infissi esterni, recinzioni, gronde, pluviali, manti di copertura, canne fumarie e di aspirazione, pavimentazioni esterne, inferriate, cornici, zoccolature, gradini e simili, purché venga documentata l'assenza di elementi di pregio, sia tipologico che decorativo e sempre nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e formali degli edifici
- consolidamento e rifacimento, parziale o totale, delle pareti interne non aventi funzione strutturale, con eventuale modifica della distribuzione interna senza alterazione della superficie utile delle unità immobiliari;
- realizzazione di nuove aperture su muri portanti, da eseguire in conformità alle norme antisismiche e previa verifica della presenza di eventuali decorazioni pittoriche o altri elementi decorativi erratici;
- rifacimento o installazione di materiali di isolamento acustico e termico, anche a cappotto esterno;

- rifacimento o installazione di impianti tecnologici;
- rifacimento e realizzazione di impianti igienico-sanitari all'interno di unità immobiliari esistenti.

Sono compresi nella manutenzione straordinaria gli interventi di miglioramento edilizio.

Per "miglioramento edilizio" si intende un intervento di straordinaria manutenzione dell'involucro edilizio, riservato ad immobili di recente edificazione giudicati in forte contrasto morfologico ed architettonico con i caratteri dominanti dell'intorno urbano o paesaggistico, mirato all'attenuazione del suddetto impatto morfologico e formale. Esso può essere integrato da interventi di attenuazione d'impatto effettuati con il verde.

c) Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli impianti accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

Il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio e l'inserimento degli impianti accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso sono compresi nella categoria del restauro-risanamento in quanto siano eseguiti in termini di coerenza formale con il carattere architettonico dell'edificio, riconosciuto come valore culturale.

E' esclusa la possibilità di introdurre innovazioni di diversa natura.

E' compresa nella categoria del restauro-risanamento conservativo la ricostruzione filologica di eventuali parti demolite ovvero la demolizione di parti alterate e la successiva ricostruzione congruente con l'organismo architettonico di appartenenza.

Rientrano tra gli interventi di risanamento conservativo quelli di "correzione tipologica" ossia quegli interventi tendenti a conferire congruenza tipologica ad edifici che ne siano privi o che l'abbiano perduta a seguito di interventi successivi di modifica, riferita alla conformazione esterna dell'edificio.

Essi si distinguono in interventi di restauro e interventi di risanamento conservativo.

Sono interventi di restauro gli interventi nei quali, in funzione dello specifico riconoscimento di valore culturale al bene storico-artistico è prevalente l'intento di assicurarne la conservazione fisica e insieme la tutela del valore da esso espresso e pertanto a tale intento vengono subordinate le concrete utilizzazioni, ed i conseguenti interventi di adeguamento normativo.

Il restauro implica sempre:

- l'eliminazione dei corpi aggiunti privi di dignità architettonica o comunque leggibili come elementi di contrasto con la configurazione architettonica cui viene riferito l'interesse culturale;
- la conservazione, ovvero la ricostituzione, se alterato, dell'impianto distributivo originario;
- l'effettuazione delle opere di consolidamento statico necessarie alla stabilità dell'edificio in rapporto alla destinazione storicamente determinatasi, ovvero a diversa destinazione d'uso di minore rilevanza ai fini della pubblica sicurezza;
- il recupero fisico delle componenti architettoniche e decorative - ivi compresi gli elementi di arredo urbano connessi - che connotano il significato dell'edificio e delle aree scoperte ad esso significativamente correlate.

Allo scopo di dare compiuta attuazione ai contenuti di cui sopra, il progetto di restauro deve essere preceduto da una fase di analisi comprensiva della vicenda storica dell'edificio, che consenta di valutarne i connotati di impianto, nonché la natura delle trasformazioni subite nel tempo, appoggiata a grafici di rilievo e di lettura che offrano un quadro conoscitivo esaustivo della consistenza materiale dell'organismo e delle sue condizioni di conservazione fisica e di funzionalità.

Ove si rende necessario che le conoscenze disponibili siano integrate mediante la effettuazione di piccoli saggi conoscitivi di natura stratigrafica sulle finiture e sulle strutture dell'edificio, queste sono soggette agli stessi obblighi procedurali degli interventi di manutenzione ordinaria.

I progetti di restauro debbono essere riferiti in termini di consequenzialità logica agli esiti delle indagini conoscitive svolte, di cui deve essere prodotta una relazione riassuntiva illustrata completa.

E' compresa nel restauro la realizzazione di limitati ampliamenti volumetrici necessari per ospitare impianti la cui permanenza nell'edificio storico risulti incompatibile con le esigenze di restauro-ripristino o per realizzare la condizione di messa a norma di sicurezza in funzione della destinazione d'uso in atto.

E' comunque fatto obbligo di informare le integrazioni rese necessarie dagli adeguamenti normativi corrispondenti alla destinazione d'uso a caratteri di leggibilità (come integrazioni) e insieme di congruenza formale.

Gli interventi di risanamento conservativo sono quelli nei quali è prevalente, in rapporto al riconosciuto interesse culturale e insieme sociale del bene, l'esigenza dell'attualizzazione d'uso, nonché di adeguamento normativo ed in particolare di messa in sicurezza statica.

I suddetti interventi comportano l'attribuzione, agli immobili, di destinazioni d'uso atte a garantirne la sopravvivenza economica nel tempo.

Il progetto di risanamento conservativo deve essere riferito a grafici di rilievo esaurienti, con su riportati gli esiti delle analisi conoscitive preliminari relative a:

- 1) l'analisi storico-costruttiva-distributiva dell'organismo di appartenenza dell'unità oggetto di intervento;

- 2) l'analisi materiale dell'unità interessata, mirata ad evidenziare la sussistenza di elementi costruttivi o di finitura di interesse culturale, con specifico riferimento alla presenza di strutture voltate, strutture lignee orizzontali o di copertura, elementi di distribuzione verticale originale; infissi originali, pavimenti originali ovvero alla presenza di manufatti di interesse particolare, come camini, stufe in cotto, ecc. delle quali è fatto obbligo di conservazione.

E' compreso nel risanamento conservativo l'intervento di "ricomposizione delle facciate" alterate nella forma e posizione delle aperture (in particolare in conseguenza delle trasformazioni che i piani terra degli edifici hanno subito in rapporto all'adattamento a sedi di attività commerciali).

d) Ristrutturazione edilizia

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Tali interventi comprendono altresì:

- 1) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dal presente Regolamento Urbanistico, da piani attuativi ovvero dal Regolamento Edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- 2) la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
- 3) le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, che non configurino nuovi organismi edilizi, ivi comprese le pertinenze fino al raggiungimento, con eventuali altre superfici accessorie, del 25% della SUL esistente; non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale, ovvero di utilizzazione fondiaria e territoriale, le addizioni con le quali si realizzino i servizi igienici fino ad un massimo di 8 mq., i volumi tecnici e le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati fino al raggiungimento del rapporto di 1 mq/10 mc., nonché il rialzamento del sottotetto fino ad un massimo di cm. 50 al fine di renderlo abitabile.

e) Sostituzione edilizia

Sono considerati interventi di sostituzione edilizia quelli che comportano la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

f) Ristrutturazione urbanistica

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

A titolo indicativo rientrano nella categoria della ristrutturazione urbanistica:

- demolizione, parziale o totale, di manufatti edilizi esistenti e la ricostruzione coordinata di un nuovo insediamento con l'esecuzione di opere di urbanizzazione;
- demolizione di manufatti edilizi esistenti posti a distanza uguale o inferiore a m. 3,00 dalla viabilità pubblica e privi di sufficienti aree di pertinenza, e ricostruzione di nuovo edificio in arretramento dalla viabilità stessa su lotto contiguo diverso da quello di appartenenza o comunque entro il raggio massimo di m. 100 dalla posizione originaria;
- ricostruzione, parziale o totale, di manufatti edilizi precedentemente demoliti, anche su suolo reso libero, fondatamente ritenuti preesistenti a crolli e/o demolizioni più o meno remote;
- rialzamento di uno o più piani abitabili e/o agibili di edifici esistenti al fine di garantire maggiore congruità fisica con il tessuto edilizio circostante.

Art. 9 Interventi sulle aree scoperte

9.1 Mantenimento del verde

Si intende la somma di due azioni:

- il mantenimento della superficie interessata da terreno vegetale e sovrastanti impianti vegetazionali, sia in termini quantitativi che di caratteristiche naturali;
- il mantenimento della entità del patrimonio biologico in essere.

In tale ambito è ammesso l'ordinario avvicendamento degli esemplari.

E' fatto obbligo di sostegno al mantenimento degli esemplari arborei di vecchio impianto, riconosciuti come appartenenti alla cultura autoctona.

9.2 Conservazione del potenziale verde

Il potenziale verde è dato dal prodotto della superficie verde, ovvero non impegnata da strutture edilizie o pavimentazioni, per "l'indicatore di potenzialità" corrispondente all'uso e all'utilizzazione della superficie stessa. Esso è, a sua volta, il prodotto dei tre fattori corrispondenti alle caratteristiche di sostenibilità, biodiversità, fruibilità. Detti fattori sono desumibili, in rapporto alle diverse condizioni di assetto/uso, dalla seguente tabella:

Tipologia/indicatori (1)	Sostenibilità economica (2)	Beneficio ambientale (3)	Fruibilità collettiva (4)	Potenziale
Agricoltura	2	1	1	2
Verde pubblico a prato	1	1	3	3
Verde privato	2	2	1	4
Verde pubblico a prato piantumato	1,5	1	3	4,5
Verde pubblico a bosco libero	2	2	1,5	6
Edificato/ impermeabilizzato	(5)	(5)	(5)	(5)
Impianti sportivi scoperti	2	0,5	2	2
Parcheggi alberati	1	1	1,5	1,5

Note

(1) i valori minimi sono fatti pari a 1 per avere sempre un prodotto diverso da zero.

(2) l'indicatore è inversamente proporzionale ai costi pubblici di mantenimento.

- (3) *per beneficio ambientale, qui valutato in termini sintetici, si intende la risultante degli effetti sulla qualità dell'aria (depurazione, abbattimento delle maleodoranze) e del clima, ovviamente riferiti ad areali sufficientemente estesi.*
- (4) *indicatore proporzionale alla gamma di attività possibili.*
- (5) *indicatori non applicabili.*

Non si ha riduzione del potenziale verde, se al ridursi della superficie naturale per l'effetto dell'azione urbanizzativa la sommatoria dei prodotti delle aree naturali per i relativi indicatori è maggiore del potenziale iniziale.

I piani attuativi degli interventi di tipo T2 e T3 di cui all'art. 15 verificano la non riduzione del potenziale verde.

Le trasformazioni relative alla realizzazione delle nuove zone produttive previste dal presente strumento sono soggette a verifica d'insieme di non riduzione del potenziale verde, riferita ad ambiti territoriali significativi, a cura dell'amministrazione comunale, secondo programmi pluriennali di intervento.

9.3 Qualificazione con il verde

Gli interventi di qualificazione con il verde consistono nella realizzazione di schermi di verde di alto fusto, eventualmente integrato con siepi, diretti a costituire barriera ambientale e/o paesaggistica nei confronti di:

- a) sorgenti inquinanti;
- b) elementi edilizi o assetti urbanistici di forte impatto negativo sul paesaggio urbano o extraurbano.

I suddetti interventi debbono essere realizzati nel rispetto delle indicazioni di cui alle Appendici 3 e 4.

Art. 10 Requisiti prestazionali generali degli interventi

10.1 Obbligo di dotazione di parcheggi pertinenziali

In tutte le nuove costruzioni, ivi compresi gli ampliamenti che comportano la creazione di nuove unità abitative, ma non le sopraelevazioni, comprese altresì le ricostruzioni a seguito di demolizioni (sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica), è fatto obbligo di reperire spazi da destinare a parcheggi pertinenziali, nella misura minima di:

- 1 mq. per ogni 10 mc. di volume utile lordo, per edifici aventi destinazioni diverse da quelle produttive, e comunque della dotazione di un posto auto avente dimensione minima di m. 5,00 x 3,00 per ogni unità immobiliare;
- 1 mq. per ogni 10 mc. di volume convenzionale lordo, per gli edifici aventi destinazioni produttive e assimilabili, ivi compresi i magazzini interni. Per volume convenzionale lordo si intende, a questo fine, il prodotto della superficie lorda per l'altezza convenzionale di ml. 3,00.

TIT. III - DISCIPLINA GENERALE DELLE FUNZIONI

Art. 11 Inquadramento delle funzioni urbane

Ai fini e per gli effetti di cui all'articolo 59 della legge regionale 3.01.2005 n. 1, sono stabilite le seguenti categorie di utilizzazioni:

Categorie definite dal comma 1 dell'articolo 59 L.R. 1/2005	Categorie definite dalle presenti norme	
Residenziale (R)	R1	Abitazioni ordinarie
	R2	Abitazioni specialistiche
	R3	Abitazioni collettive: conventi e simili; collegi; convitti; studentati
Artigianale di servizio alle persone (Ps)	P1	Artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni
	P2	Ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli terrestri su gomma
Industriale e artigianale produttivo (Pp)	P3	Artigianato di servizio all'industria
	P4	Imprese di autotrasporti industriali
	P5	Attività produttive agro-industriali
	P6	Attività conciarie
	P7	Attività artigianali ed industriali non conciarie
	P8	Depositi di materiali edili
	P9	Attività di recupero materie prime e riciclaggio
	P10	Raccolta, depurazione e distribuzione d'acqua: captazione, adduzione e distribuzione di acqua potabile; captazione, adduzione e distribuzione di acqua non potabile
Commerciale (C)	C1	Commercio al dettaglio ambulante in aree pubbliche

	C2	Esercizi di vicinato e servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato
	C3	Medie strutture di vendita
	C4	Grandi strutture di vendita
	C5	Centri commerciali
	C6	Commercio al dettaglio di carburanti
	C7	Pubblici esercizi: bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione; osterie; ristoranti; trattorie; pizzerie; tavole calde, rosticcerie, fast-food
	C8	Mense
Turistico-ricettiva (T)	T1	Alberghi, residenze turistico-alberghiere
	T2	Campeggi
	T3	Aree di sosta attrezzate per roulotte e caravan
	T4	Centri ippici
	T5	Ostelli
	T6	Esercizi di affittacamere; case e appartamenti per vacanze
Direzionale (D)	D1	Sedi direzionali aziendali
	D2	Uffici privati e studi professionali, compresi ambulatori medici e veterinari
	D3	Servizi privati integrativi della residenza, quali: sedi di assicurazioni, sportelli bancari, agenzie di varia natura, centri di fitness.
Servizi (S)	S1	Asili nido, scuole materne
	S2	Scuole primarie, scuole secondarie inferiori
	S3	Scuole secondarie superiori, scuole di formazione e di perfezionamento professionale
	S4	Università e Centri di ricerca
	S5	Musei; sedi espositive
	S6	Biblioteche; archivi
	S7	Centri congressuali polivalenti

	S8	Strutture associative
	S9	Teatri e cinematografi
	S10	Locali di spettacolo; sale di ritrovo e da gioco; locali da ballo
	S11	Impianti scoperti per la pratica sportiva; maneggi
	S12	Impianti coperti per la pratica sportiva
	S13	Aree di verde attrezzato
	S14	Parchi urbani
	S15	Strutture religiose
	S16	Poliambulatori
	S17	Residenze sanitarie assistenziali
	S18	Cliniche e ambulatori veterinari; ricoveri per animali
	S19	Sedi amministrative degli enti locali
	S20	Uffici periferici dello Stato o di Enti o aziende statali
	S21	Attrezzature delle forze armate e della polizia
	S22	Caserme VV.F.
	S23	Attrezzature cimiteriali
	S24	Attrezzature tecnologiche (per acquedotto, depurazione, distribuzione energia, telecomunicazioni)
Commerciale all'ingrosso e depositi (I)	I1	Commercio all'ingrosso: esercizi commerciali all'ingrosso; centri commerciali all'ingrosso; mercati all'ingrosso
	I2	Magazzini e depositi senza attività di vendita
	I3	Deposito e commercio di prodotti chimici per l'industria
	I4	Depositi a cielo aperto, esposizioni merceologiche
	I5	Depositi e magazzini pellami
Agricola e funzioni connesse (A)	A1	Abitazioni rurali, annessi agricoli, serre, ricovero attrezzi

	A2	Stalle e manufatti per ricovero animali
	A3	Agriturismo

Per **“abitazioni ordinarie” (R1)** si intendono oltre agli alloggi anche i servizi di pertinenza agli alloggi quali cantine, soffitte, ripostigli, androni, locali comuni, spazi per impianti tecnologici, ricoveri privati di veicoli e simili.

Per **“abitazioni specialistiche” (R2)** si intendono quelle riservate ad una pluralità di soggetti appartenenti a specifiche categorie della popolazione (anziani, disabili e simili) o funzionalmente connesse a sedi di attività produttive, che risultano caratterizzate da particolari dotazioni di spazi comuni e/o di servizi di pertinenza agli alloggi, oppure agli ambienti di lavoro strutturalmente connessi agli alloggi.

Per **“artigianale di servizio alle persone (Ps)”** si identificano le attività di produzione di beni che hanno le seguenti caratteristiche:

- non producono emissioni in atmosfera significative, ovvero di scarsa entità;
- non producono emissioni acustiche non compatibili con la zona urbanistica in cui ricadono sulla base delle normative di settore vigenti a livello locale (es. Piano di classificazione acustica) e nazionale;
- gli scarichi dei reflui sono assimilabili a quelli civili;
- l'utenza finale dell'attività sia la persona.

A titolo puramente esemplificativo si fornisce la seguente elencazione:

lavorazione artistica del marmo e di altre pietre affini; lavorazione del vetro; fabbricazione in laboratorio di oggetti in ceramica per uso domestico e/o ornamentale; fabbricazione in laboratorio di oggetti in ferro, in rame o altri metalli per uso domestico e/o ornamentale e relativi lavori di riparazione; produzione di pane, pasticceria ed assimilabili; confezionamento in laboratorio, a mano, di biancheria da tavola per l'arredamento; tessitura a mano di tappeti; fabbricazione in laboratorio di nastri, fettucce, stringhe, trecce, passamanerie di fibre tessili; fabbricazione in laboratorio di pizzi, merletti, ricami; confezione su misura di vestiario, anche in pelle ed in pelliccia; fabbricazione su misura e comunque a mano di calzature ed altri articoli in cuoio; laboratori di cornici; fabbricazione in laboratorio di articoli in sughero, paglia e materiali da intreccio; fabbricazione in laboratorio di mobili in legno, in giunco ed altro materiale simile; rilegatura e finitura di libri; composizione e fotoincisione; laboratori di gioielleria, oreficeria, bigiotteria, fabbricazione di strumenti musicali; saloni di parrucchiere e istituti di bellezza; lavanderia, pulitura a secco e tintura di articoli tessili e pellicce; studi fotografici e simili; servizi di pompe funebri e attività connesse; manutenzione e riparazione di elettrodomestici, macchine da ufficio e similari.

Per **“centri commerciali” (C5)** Si intende una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella

risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi di commercio al dettaglio in esso presenti. (art. 15 _L.R. 28/2005).

Per **“commercio all’ingrosso” (I1)** si intendono le attività di commercializzazione all’ingrosso di qualsiasi genere, esclusi combustibili, i minerali ed i prodotti chimici per l’industria; gli spazi funzionali a tali attività comprendono i magazzini e/o i depositi dei generi commercializzati, i relativi spazi di servizio e di supporto, uffici per l’organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, spazi per funzioni atte a soddisfare le esigenze degli addetti e dei clienti e per processi produttivi strettamente complementari.

Per **“deposito e commercio di prodotti chimici per l’industria” (I3)** si intende la commercializzazione di prodotti chimici per concerie ed altre attività industriali. Sono compresi gli spazi funzionali di magazzino e deposito dei prodotti, i laboratori di ricerca e miscelazione, gli uffici per l’organizzazione, la gestione e la promozione delle attività, gli altri spazi per attività strettamente complementari.

Per **“depositi a cielo aperto ed esposizioni merceologiche” (I4)** si intendono gli spazi scoperti destinati a depositi di materiali e manufatti edilizi, di materiali ferrosi e simili; essi comprendono altresì piccoli strutture amovibili e precarie per guardiole e servizi. Le esposizioni merceologiche sono intese come fiere-mercato, fiere campionarie, mostre mercato nonché ogni altra esposizione o mostra, di qualsiasi settore merceologico, volta alla vendita diretta o promozionale dei prodotti esposti.

I passaggi dall’una all’altra delle seguenti categorie sono considerati mutamenti di destinazione d’uso:

- residenziale;
- artigianale di servizio alle persone (Ps);
- industriale e artigianale produttivo (Pp);
- commerciale;
- commerciale all’ingrosso e depositi;
- turistico-ricettivo;
- direzionale;
- servizi;
- agricola e funzioni connesse.

La modifica dell’uso specifico di unità immobiliari all’interno della medesima categoria di destinazione non comporta variazione di destinazione d’uso.

Si definisce mutamento di destinazione d’uso la variazione dell’utilizzazione attuale di una unità immobiliare che interessi almeno il 35% della superficie utile dell’unità stessa o comunque oltre 30 mq., anche con più interventi successivi.

I laboratori di gioielleria, oreficeria, bigiotteria, i saloni di parrucchiere e gli istituti di bellezza, le lavanderie, gli studi fotografici e simili, i servizi di pompe funebri e attività connesse, date le loro particolari caratteristiche di attività, possono utilizzare indifferentemente fondi aventi destinazione artigianale di servizio (Ps) o commerciale.

La destinazione attuale è quella che risulta da atti pubblici in possesso dell'amministrazione comunale ovvero, in mancanza, della posizione catastale dell'unità immobiliare.

Le norme relative alle zone, di cui alla parte seconda, definiscono le destinazioni ammissibili con riferimento alla lista sopra espressa.

Previa verifica della compatibilità della destinazione d'uso con la zona urbanistica in cui ricade l'immobile, nelle zone consentite dallo strumento urbanistico:

- le destinazioni d'uso Residenziale (R) e Direzionale (D) sono considerate assimilabili ed il passaggio dall'una all'altra categoria non viene considerato mutamento rilevante della destinazione e non necessita di cambio della destinazione d'uso. Detto criterio di assimilazione non si applica agli interventi di nuova costruzione ed ai cambi che intervengono nei dieci anni successivi alla conseguente dichiarazione di fine lavori.

- le destinazioni d'uso Industriale e Artigianale Produttiva (Pp) e Commerciale all'ingrosso e depositi (I) sono considerate assimilabili ed il passaggio dall'una all'altra categoria non viene considerato mutamento rilevante della destinazione e non necessita di cambio della destinazione d'uso. Detto criterio di assimilazione non si applica agli interventi di nuova costruzione ed ai cambi di destinazione che intervengono nei dieci anni successivi alla conseguente dichiarazione di fine lavori.

Art. 12 Dotazioni minime di standard

12.0 Generalità

Costituiscono standard urbanistico ai sensi del D.M. 1444/1968 le superfici impegnate dalle opere di urbanizzazione primaria, così come definite dall'articolo 6.10, e dalle opere di urbanizzazione secondaria, così come definite dall'articolo 6.11, oltre alle superfici a parcheggio pubblico e a verde pubblico.

Negli interventi di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, c.1, lettere f) h) e l) della L.R.65/2014, è consentita la monetizzazione a compensazione delle dotazioni di standard eventualmente non reperibili all'interno dell'area di intervento.

12.1 Standard della residenza

Nei nuovi insediamenti residenziali compresi negli ambiti di sviluppo ed in quelli derivanti da riconversione di insediamenti produttivi dismessi individuati dai "comparti di trasformazione urbanistica di rilievo urbano, di recupero (T2r)" di cui all'Appendice 2, fermi restando le dotazioni di spazi a parcheggio privato pertinenziale nei limiti della legge n. 122/1989, devono essere reperiti spazi da destinare a parcheggio (P) ed a verde pubblico nella misura minima di 18 mq. per ciascun abitante insediabile computato equivalente a mq. 50 di superficie lorda potenzialmente realizzabile, dei quali almeno la metà deve essere destinata a parcheggio prevedendo al minimo uno stallone ogni due abitanti. Detti spazi possono:

1. essere realizzati a cura e spese della proprietà e ceduti al Comune con scomputo dagli oneri di urbanizzazione primaria;
2. essere realizzati a cura e spese della proprietà e rimanere di proprietà privata ma gravati di servitù di uso pubblico. In tal caso il costo delle opere è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

La realizzazione di standard urbanistici da parte privata è ammessa solo sulla base di specifiche convenzioni riferite anche alle modalità di gestione/manutenzione. L'opzione 2) è ammessa solo per aree di dimensioni inferiori a 500 mq.

12.2 Standard delle attività commerciali e direzionali

Nei nuovi insediamenti commerciali e/o direzionali comunque prodotti, aventi complessivamente superfici utili superiori a 250 mq., escluso magazzini e depositi, debbono essere ricavati spazi per parcheggi pubblici (P) e verde nella misura minima dell'80% della superficie utile lorda di pavimento degli edifici, computata sommando la superficie di tutti i piani (al lordo degli ingombri murari). I parcheggi pubblici dovranno costituire almeno il 50% della superficie totale delle aree, come sopra determinate, da asservire all'uso pubblico, secondo modalità da specificare in convenzione con il Comune.

Dette quantità sono ridotte della metà per le aree comprese all'interno della perimetrazione corrispondente alle Utoe n. 1 e n. 5 del Piano Strutturale originario e rappresentate negli elaborati grafici Allegato 1 e 2.

Per le sole attività commerciali di nuova costruzione ovvero per edifici esistenti per i quali si prevede una nuova destinazione commerciale, oltre agli spazi di sosta pubblica (P) sopra indicati di cui all'art. 5 del D.M. 1444/68 e a quelli per la sosta privata (Ppr) di cui all'art. 2 della legge 122/89, devono essere reperiti ulteriori spazi per la sosta di relazione, di cui all'art. 10, comma 1, lett. B) della D.C.R. 233/99, nella seguente misura, salvo riduzioni indicate nelle specifiche delle varie zone soggette ad interventi di riqualificazione:

- 1 mq./mq. di superficie di vendita (s.v.) per gli "esercizi di vicinato" (s.v. $\leq$ 300 mq.);
- 1,5 mq./mq. di superficie di vendita per le "medie strutture di vendita" (300 mq. $\leq$ s.v. $\leq$ 1.500 mq.).

Quando la somma delle superfici di vendita di più esercizi di vicinato, inseriti in uno stesso immobile con unico accesso e gestione dei servizi unitaria, risulti uguale o superiore a mq. 300, si applica il parametro riferito alle medie strutture di vendita.

Nella sola Utoe 1, di cui all'Allegato 1 nel caso di oggettiva impossibilità a reperire le suddette superfici a parcheggio, è consentita la monetizzazione.

12.3 Standard delle attrezzature pubbliche

Nelle attrezzature pubbliche di nuovo impianto devono essere previste aree da destinare a parcheggi di relazione di dimensione commisurata al prevedibile afflusso di pubblico. Uno studio di previsione in tal senso dovrà essere presentato contestualmente all'istanza di concessione edilizia o all'avvio del procedimento di intesa Stato-Regione nel caso di opere dello Stato, ovvero contestualmente alla proposta di deliberazione di approvazione del progetto definitivo nel caso di opera comunale.

12.4 Standard delle attrezzature ricettive

Per le attrezzature di nuovo impianto è richiesta la dotazione di n. 1 posto auto per ciascuna camera/piazzola nell'area di pertinenza dell'attrezzatura. Nel caso di ampliamento di attrezzature esistenti, detta dotazione aggiuntiva potrà essere reperita anche in parcheggio esistente o di nuova realizzazione, a distanza dall'esercizio, a condizione che sia garantito un servizio navetta per il trasporto dei clienti, a chiamata.

12.5 Standard dei centri sportivi e ricreativi

Sono richiesti parcheggi relazionali nella misura minima di 10 mq. per ogni spettatore previsto nelle strutture per il pubblico e comunque non inferiori al 10% della superficie territoriale interessata.

Art. 13 Disciplina dell'edificato esistente e delle pertinenze

13.1 Edificato d'interesse storico

Le tavole di Regolamento Urbanistico in scala 1:2.000 individuano gli immobili sottoposti a disciplina di recupero conservativo rimandando per essi alla normativa specifica di cui all'Appendice 1.

Gli immobili inclusi nel centro storico, per i quali è indicato un generico ambito di conservazione, sono disciplinati dalle norme di cui all'Appendice 5.

13.2 Edificato privo di interesse storico-architettonico

Sull'edificato diverso da quello di cui al punto precedente sono ammessi tutti gli interventi di recupero definiti dall'art. 8.1, compresa la demolizione e ricostruzione con diverso assetto planivolumetrico, nel rispetto dei parametri di edificabilità del comparto di appartenenza.

13.3 Disciplina delle pertinenze edilizie

13.3.1 Volumi tecnici

Negli ambiti per i quali non è ammessa l'ulteriore copertura di suolo, in deroga a tale disposizione è ammessa la realizzazione di volumi tecnici a servizio di edifici esistenti a condizione che siano armonizzati nelle linee architettoniche agli edifici principali, comunque per una superficie coperta massima di 5 mq. se a servizio di edifici di abitazione.

13.3.2 Garage pertinenziali

Ogni nuova costruzione, comprese le ricostruzioni a seguito di demolizioni parziali o totali di edificato esistente - escluse le sopraelevazioni - deve essere dotata di superfici da destinare a parcheggio pertinenziale di autoveicoli (Ppr).

Per le costruzioni a destinazione residenziale, la dotazione minima richiesta è di 1 mq. di superficie di stalli e relativi spazi di manovra per ogni 10 mc. di costruzione.

I garages possono essere incorporati nell'edificio principale, possono essere realizzati nel sottosuolo (nel rispetto delle condizioni di fattibilità geologico-idraulica) ovvero fuori terra in locali indipendenti nell'area di pertinenza. A tal riguardo nel territorio del capoluogo compreso tra il fiume Arno e il canale Usciana, è raccomandata la soluzione di garages fuori terra.

La realizzazione di garages in costruzioni autonome dall'edificio di cui costituiscono pertinenza, è ammessa al verificarsi delle seguenti condizioni:

- esse siano inquadrare in un progetto organico esteso all'intero complesso immobiliare;
- nel caso di edifici esistenti, la realizzazione determini una riqualificazione delle pertinenze scoperte con la contestuale eliminazione di ogni e qualsiasi altro volume accessorio autonomo e non riduca la consistenza del verde.

Con esclusione delle sole zone agricole di scarpata (ZSC) e vallive (ZAIP), i fabbricati di civile abitazione esistenti prima del 1989 possono essere dotati di spazi di sosta

coperti fino al raggiungimento della superficie massima di 1 mq./10 mc. mediante la costruzione di tettoie o logge aperte con possibilità di tamponamento in mattone gattaiolato, realizzate secondo modelli tradizionali desumibili dall'Appendice 4 ovvero secondo un più moderno linguaggio formale in armonia con fabbricati principali di recente costruzione, e vincolate per atto pubblico a pertinenza del fabbricato principale stesso per uso posto auto. Le superfici di eventuali manufatti legittimi o legittimati concorrono al raggiungimento dei limiti dimensionali sopra indicati.

13.3.3 Recinzioni

Ai fini della disciplina delle recinzioni fisiche di aree private, si distinguono i seguenti campi di applicazione:

1. ambito urbano;
2. ambito produttivo;
3. ambito extraurbano.

La disciplina delle recinzioni di cui ai punti 1. e 2. è data dall'Appendice 3 - Abaco dei riferimenti progettuali per la riqualificazione dello spazio urbano.

La disciplina delle recinzioni in ambito extraurbano è data dall'Appendice 4 - Abaco dei riferimenti per il recupero paesaggistico del territorio extraurbano.

13.3.4 Piscine private ed altri manufatti

Costituiscono pertinenza le piscine private poste all'interno del resede dell'edificio principale, a suo esclusivo servizio ed ornamento, aventi le dimensioni massime di circa mq. 120.

Costituiscono pertinenza dell'edificio principale anche piccoli manufatti in legno quali pergolati, barbecue e attrezzature da giardino non costituenti locali chiusi.

Tali manufatti devono avere dimensioni adeguate al ruolo e alle funzioni assegnate e devono comunque essere realizzati in armonia con il contesto edilizio e le caratteristiche architettoniche dell'edificio principale.

"13.3.5 Arredi esterni"

Sono manufatti accessori, privi quindi di autonomia funzionale rispetto all'edificio principale, occorrenti per l'utilizzazione degli spazi aperti esterni ed i giardini ad uso di residenze. Tali strutture possono essere ubicate nelle resedi esterne e sulle terrazze ad una distanza non superiore di mt. 50,00 dall'edificio di cui costituiscono pertinenza.

Non comportano trasformazione urbanistico-edilizia permanente del territorio pertanto non sono computabili ai fini degli indici e sono soggetti al rispetto della distanza di 1,50 mt. dai confini, non costituisce distanza l'aggetto della copertura ammissibile fino alla larghezza massima di cm. 80. Tali strutture devono essere realizzate in assenza di opere di fondazione, con strutture in legno oppure con elementi in ferro di modesto spessore e consistenza, non sono consentite strutture di tamponamento né di copertura con materiali rigidi tali da configurare una volumetria o una superficie coperta, la pavimentazione deve essere costituita da elementi accostati e semplicemente appoggiati al terreno. La superficie di ingombro non deve essere superiore ad 1/6 della superficie scoperta di pertinenza esclusiva e comunque entro il massimo di mq.

25 per ciascuna unità abitativa, con altezza massima di 2,60 misurata nel punto fisicamente più alto.

Cassette per ricovero attrezzi da giardino, con struttura e tamponamento in legno, di superficie utile lorda non superiore a mq. 6,00 ed altezza massima misurata sul punto più alto non superiore a 2,60 ml.

PARTE SECONDA
DISCIPLINA DELLE UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI
TITOLO I - INQUADRAMENTO GENERALE

Art. 14 Struttura della disciplina

Il RU riferisce le proprie disposizioni di disciplina fisica e funzionale a porzioni territoriali elementari distinte, all'interno delle Utoe del Piano Strutturale, in base a condizioni di omogeneità morfologica, a comuni problematiche funzionali, ad esigenze conservative o a disponibilità trasformative. Tali porzioni - che sono dette ambiti o comparti urbani - vengono disciplinati nel rispetto delle disposizioni del Piano Strutturale relative alle Utoe e agli ambiti urbani di appartenenza.

La disciplina urbanistica è inquadrata nelle tre classi della conservazione, qualificazione, trasformazione, ed in specifiche sottoclassi corrispondenti alle caratteristiche oggettive dei singoli porzioni elementari ed agli obiettivi di piano.

Ogni ambito o comparto è compiutamente identificato sia nella specifica serie di tavole di RU dedicata ai riferimenti che nel tabulato di disciplina delle Utoe di cui all'Appendice 5.

La tabella seguente riassume la struttura normativa delle Utoe:

Subsistemi funzionali	Ambiti di conservazione	Ambiti di qualificazione	Comparti di trasformazione
della residenza e dei servizi correlati	C1, C2, C3	Q1, Q2, Q3	T0, T1, T2, T3
della produzione e dei servizi correlati		PQ1, PQ2, PQ3, PQ4, PQ5, PQ6, PQ7	PT1, PT2, PT3, P/S, P/R, R/S, DC, dc
attrezzature pubbliche	AC	AQ	AT
del verde e per il tempo libero		vp, isp	sv1, sv2, sv3, pu

Il sistema funzionale si completa con viabilità, parcheggi pubblici e verde pubblico, esistenti e di progetto, secondo le indicazioni della cartografia e/o delle schede norma delle Appendici.

Art. 15 Subsistemi funzionali della residenza e dei servizi correlati

15.1 Ambiti urbani di conservazione

15.1.0 Generalità

Gli ambiti di conservazione urbanistica, corrispondenti in tutto o in parte a porzioni edificate di impianto storico, che il piano intende conservare nelle proprie regole insediative, ovvero ripristinare ove esse siano state alterate, sono tutti assimilati a zona omogenea A di cui al D.M. 1444/68.

Nelle zone consentite dallo strumento urbanistico le destinazioni d'uso Residenziale (R) e Direzionale (D) sono considerate assimilabili ed il passaggio dall'una all'altra categoria non viene considerato mutamento rilevante della destinazione e non necessita di cambio della destinazione d'uso. Detto criterio di assimilazione non si applica agli interventi di nuova costruzione ed ai cambi che intervengono entro i dieci anni successivi alla conseguente dichiarazione di fine lavori. (D.P.R. 380/2001 art. 19 comma 3).

Essi si articolano in:

15.1.1 Ambiti urbani di conservazione per interesse storico (C1)

Si tratta di ambiti costituiti in misura esclusiva o preponderante da edificato compreso negli elenchi dell'Appendice 1 ovvero riconosciuto di interesse storico e pertanto soggetto ad interventi di recupero conservativo.

L'obbligo di conservazione si estende al sistema del verde ed alle recinzioni.

Per le parti alterate, appartenenti sia agli involucri esterni che al sistema delle recinzioni, è fatto obbligo di ripristino associato al primo intervento di carattere generale quali restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione.

Non sono ammessi incrementi di superficie coperta né di volume.

15.1.2 Ambiti urbani di conservazione per interesse morfologico (C2)

Si tratta di ambiti costituiti solo parzialmente da edificato compreso ovvero riconosciuto di interesse storico e quindi assoggettato ad interventi di recupero conservativo e parzialmente da edificato recente che pur mantenendo i riferimenti dimensionali a quello storico non presenta elementi di qualità. Per le sole pertinenze edilizie l'individuazione cartografica è da considerarsi ricognitiva e sarà oggetto di puntuale verifica mediante la presentazione di idonea documentazione tecnica comprovante l'assenza di caratteristiche di interesse storico. L'edificato recente, comprese le pertinenze edilizie riconosciute prive di interesse storico può essere oggetto di interventi di demolizione e successiva ricostruzione senza incremento di Superficie utile lorda (SUL), con obbligo di migliorare gli elementi di congruenza formale con l'edificato d'impianto storico ivi compreso il sistema di recinzioni, e di non ridurre la quantità e qualità del verde.

15.1.3 Ambiti urbani di conservazione per riordino e recupero (C3)

Si tratta di ambiti situati nel paese di Staffoli (Utoe Staffoli 1) al margine della via Livornese, contenenti elementi edificati di varia epoca ma che complessivamente costituiscono la porzione più strutturata dell'insediamento che pertanto maggiormente contribuisce alla definizione della sua identità. L'eterogeneità delle condizioni

tipologiche e di conservazione degli involucri, dovuti ad interventi skoordinati e talvolta dequalificati, rende necessario subordinare gli ulteriori interventi a progetti di coordinamento. Per le sole pertinenze edilizie l'individuazione cartografica è da considerarsi ricognitiva e sarà oggetto di puntuale verifica mediante la presentazione di idonea documentazione tecnica comprovante l'assenza di caratteristiche di interesse storico. Esse potranno essere oggetto di demolizione e successiva ricostruzione senza incremento di superficie utile lorda (SUL).

Per i fabbricati non inseriti nell'elenco degli edifici e manufatti di interesse storico di cui all'Appendice 1, per i quali valgono le disposizioni in essa contenute, sono ammessi:

- con denuncia di inizio attività o permesso di costruire interventi di ristrutturazione e di sostituzione edilizia con possibilità di ampliamento della superficie utile lorda (SUL) mediante trasformazione della superficie accessoria (SA), nonché interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli esterni, purché con reimpiego degli elementi di finitura originali (e la eliminazione di quelli eterogenei);
- con piano di recupero, esteso a porzioni significative degli ambiti stessi, interventi di ristrutturazione urbanistica con sostituzione del tessuto edilizio esistente, modifica del disegno dei lotti e reperimento di aree da destinare a parcheggio pubblico nella misura di 1 posto auto ogni 30 mq. di superficie lorda abitabile (SL); tali interventi sono consentiti laddove si riconosce un'alterazione del tessuto edilizio di impianto storico e devono essere mirati a ripristinare i modelli insediativi originari.

15.2 Ambiti urbani di qualificazione

15.2.0 Generalità

Gli ambiti urbani di qualificazione corrispondono alle porzioni del sistema insediativo di impianto non storico, che possono anche comprendere singoli elementi edilizi di impianto storico urbano o pre-urbano, in condizioni assolutamente minoritarie.

Essi sono in generale caratterizzati da condizioni di qualità insediativa modesta, ma presentano scarse potenzialità trasformative.

Per ambiti urbani di qualificazione si intendono quelli appartenenti al sistema-città. Quelli appartenenti al sistema produttivo sono esplicitati come tali.

La classificazione tiene conto da un lato delle diverse condizioni di carico urbanistico, dall'altro della presenza di elementi di qualità, da conservare/implementare.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: R, D, C, Ps.

Nelle zone consentite dallo strumento urbanistico le destinazioni d'uso Residenziale (R) e Direzionale (D) sono considerate assimilabili ed il passaggio dall'una all'altra categoria non viene considerato mutamento rilevante della destinazione e non necessita di cambio della destinazione d'uso. Detto criterio di assimilazione non si applica agli interventi di nuova costruzione ed ai cambi che intervengono nei dieci anni successivi alla conseguente dichiarazione di fine lavori.

E' ammessa la saturazione dei lotti in conformità ai parametri di ciascuna zona e nel rispetto del parametro: $I_{uf} = 0,50 \text{ mq/mq}$.

15.2.1 Ambiti urbani di qualificazione saturi (Q1)

Sono ammessi, oltre gli interventi di ristrutturazione edilizia, anche interventi di demolizione e successiva ricostruzione, senza incremento di SUL né di superficie coperta e nell'eventuale rispetto di ulteriori parametri e prescrizioni locali, in particolare a tutela di elementi di qualità presenti.

Con esclusione degli edifici di interesse storico di cui all'Appendice 1, è consentito l'ampliamento fino al 10% del volume esistente, mediante sopraelevazione o addizione laterale, qualora l'integrazione si configuri organica al fabbricato esistente in termini tipologici e architettonici. Tali aggiunte devono comunque rispettare i seguenti parametri:

- H = non superiore a quella massima degli edifici circostanti ovvero, in mancanza, non superiore a 10,00 ml.;
- DC = 5,00 ml., o in aderenza ad edifici esistenti;
- DS = 5,00 ml., salvo rispetto dell'allineamento obbligatorio esistente;
- DF = 10,00 ml.;
- df = 6,00 ml.;
- dp = 10,00 ml.

E' consentita la ristrutturazione dei manufatti accessori legittimi fino alla demolizione e ricostruzione con spostamento dei volumi e variazione della destinazione d'uso per funzioni abitative qualora accorpati all'edificio principale.

E' pure ammessa, anche in deroga al limite del rapporto di copertura, la realizzazione di spazi chiusi da destinare a garages per il raggiungimento dello standard di legge di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione.

Le attività commerciali legate alla distribuzione al minuto nel settore non alimentare sono consentite fino a 1.500 mq. di superficie di vendita.

15.2.2 Ambiti urbani di qualificazione e di completamento (Q2)

Sono ammessi, oltre agli interventi di cui agli ambiti Q1, gli interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi di demolizione e ricostruzione ovvero ampliamento nel rispetto dei seguenti parametri:

- I_{uf} = 0,50 mq/mq;
- H = non superiore a quella massima degli edifici circostanti ovvero, in mancanza, non superiore a 10,00 ml.;
- DC = 5,00 ml., o in aderenza ad edifici esistenti;
- DS = 5,00 ml., salvo rispetto dell'allineamento obbligatorio esistente;
- DF = 10,00 ml.;
- df = 6,00 ml.;

- dp = 10,00 ml.;

- Ppr = 1 mq/10 mc, con almeno un posto auto per alloggio.

Compatibilmente con la potenzialità edificatoria del lotto, è fatto obbligo di conservazione del verde esistente.

Nei lotti liberi edificabili interni agli ambiti Q2 è ammessa, con il rispetto dei parametri sopra espressi, l'edificazione di nuovi edifici a destinazione conforme a quella indicata nei tabulati di cui all'Appendice 5.

Sono identificabili come lotti edificabili, le aree libere o liberabili da costruzioni, che presentino le seguenti caratteristiche:

1. accesso diretto da spazio pubblico urbanizzato (aperto alla circolazione e dotato delle reti dei sottoservizi) esistente o la cui realizzazione contestuale alla edificazione dei lotti medesimi sia garantita mediante specifica convenzione;
2. dimensioni non inferiori a 400 mq.;
3. che non abbiano in precedenza prodotto volumi edificati diversi da quelli di cui eventualmente si propone la demolizione.

Sono pure edificabili le aree che presentano i requisiti di cui ai precedenti punti 2. e 3., ma risultano accessibili dallo spazio urbanizzato mediante servitù di passo di almeno m. 5,50 di larghezza; nel caso di ampiezza inferiore fino ad un minimo di m. 3,00 e con lunghezza massima di m. 50,00.

Le attività commerciali legate alla distribuzione al minuto nel settore non alimentare sono consentite fino a 1.500 mq. di superficie di vendita.

15.2.3 Ambiti urbani di qualificazione coordinata (Q3)

Le aree Q3 sono le aree del territorio oggetto di trasformazione urbanistica mediante l'utilizzo di diritti edificatori derivanti dal trasferimento degli stessi da altre zone compatibili.

Sono ordinariamente ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica senza incremento di superficie utile lorda né di superficie coperta.

Le attività commerciali legate alla distribuzione al minuto nel settore non alimentare sono consentite fino a 1.500 mq. di superficie di vendita.

15.2.4 Ambiti urbani di qualificazione destinati ad attrezzature pubbliche (AQ)

Le attrezzature pubbliche esistenti sono soggette ad interventi di recupero, ampliamento, demolizione e successiva ricostruzione (purché compatibili con la classificazione edilizia) nel rispetto delle esigenze funzionali e della corretta relazione con l'intorno urbano con particolare riferimento al tema dell'accessibilità, in rapporto al tipo di servizio erogato.

Norme parametriche:

Iut = 1,00 mq./mq.;

Rc = 0,50 mq/mq.;

DC = 5,00 ml., o in aderenza ad edifici esistenti;

DS = 5,00 ml., salvo allineamenti prevalenti ;

df = 6,00 ml.;

dp = 10,00 ml..

Le porzioni di immobili destinati ad usi privati sono soggetti ad interventi diretti compresi nella categoria della ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamenti fino al 10% della superficie utile lorda esistente subordinati a permesso di costruire convenzionato contenente l'impegno alla realizzazione di interventi di riqualificazione ambientale.

Previo parere favorevole espresso con deliberazione del Consiglio Comunale, è possibile derogare dai parametri urbanistici sopra espressi.

Esse sono comunque soggette al rispetto dei requisiti prestazionali generali di cui all'art. 10.

15.3 Comparti di trasformazione urbanistica

Si individuano come comparti di trasformazione urbanistica quelle parti del territorio che presentano potenzialità di modifica del proprio assetto insediativo e/o funzionale e che il Regolamento assoggetta ad interventi coordinati.

Le aree ex BR del previgente PRG, con la sola eccezione di quelle già attuate o in corso di attuazione mediante strumento urbanistico attuativo, sono tutte comprese tra i comparti di trasformazione e classificate in una delle classi seguenti, in funzione della rilevanza della trasformazione ammessa/prescritta.

Nei comparti di trasformazione urbanistica ove sia prevista la destinazione d'uso residenziale, deve essere previsto il reperimento del 20% della SUL realizzabile da destinare ad alloggi di edilizia sociale, in ottemperanza a quanto previsto dagli indirizzi del Piano Strutturale.

All'interno dei comparti di riconversione conservativa (T0) e dei comparti di trasformazione urbanistica (T1r), (T2r) e (T3r), non è ammesso l'insediamento di nuove attività conciarie e assimilabili, intendendo per tali quelle con le fasi lavorative di riviera e di concia o che comunque producono reflui di tipo industriale e/o emissioni significative in atmosfera. Nei comparti di trasformazione urbanistica ove sia prevista la destinazione d'uso residenziale, deve essere previsto il reperimento del 20% della SUL realizzabile da destinare ad alloggi di edilizia sociale, in ottemperanza a quanto previsto dagli indirizzi del Piano Strutturale.

La cessazione di attività esistenti conciarie e assimilabili in tali zone comporta il divieto di riprendere attività analoghe o simili e la trasformazione e/o l'utilizzo degli immobili per le funzioni ammesse nelle singole zone. Le trasformazioni societarie e la cessione di ramo d'azienda non rientrano nei suddetti obblighi.

Qualora dall'Appendice 5 si rilevi l'ammissibilità di attività artigianali di produzione (Pp) secondo le categorie indicate nell'art. 11, sono ammesse solo le attività che hanno le seguenti caratteristiche:

- lavorazioni di pellami stabilizzati;

- non producono emissioni in atmosfera significative, ovvero di scarsa entità;
- non producono emissioni acustiche non compatibili con la zona urbanistica in cui ricadono sulla base delle normative di settore vigenti a livello locale (es. Piano di classificazione acustica) e nazionale.
- gli scarichi siano assimilati a quelli civili.

Sono comunque escluse le attività artigianali di produzione e di servizio inserite nell'elenco delle industrie insalubri di cui al D.M. 5.09.1994 e successive modificazioni e integrazioni.

Tutte le attività dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art. 58 bis del Regolamento comunale d'Igiene, con particolare riferimento all'inquinamento acustico secondo quanto definito dal Piano di classificazione acustica comunale, e non produrre emissioni significative in atmosfera.

I comparti di trasformazione urbanistica, fatta eccezione di quelli a contenuto produttivo, trattati al successivo art. 16, sono distinti nelle seguenti sottoclassi:

15.3.1 Comparti di riconversione conservativa (T0)

Essi corrispondono agli ambiti produttivi dismessi o da dismettere siti in Utoe diverse dalla n. 3, per i quali si prescrivono interventi di riconversione funzionale accompagnati dalla conservazione dell'impianto morfologico, considerato come dato fondativo dell'assetto insediativo locale, oltre ad eventuali prescrizioni locali di conservazione degli involucri edilizi.

Si attuano mediante Segnalazione certificata di inizio dell'attività (SCIA) ovvero permesso di costruire, convenzionato in caso di realizzazione diretta di opere di urbanizzazione prescritte dal R.U., secondo quanto previsto dalla L.R. 1/2005.

Gli interventi ammessi sono di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia senza aumento della SUL esistente, legittima o legittimata a seguito di sanatorie rilasciate dal Comune.

E' consentito l'inserimento di soppalchi interni per non oltre il 40% della superficie dei relativi vani a condizione che garantiscano un'altezza utile minima di m. 2,20 nella parte sottostante e sovrastante, in questo caso da destinare ad usi accessori.

Tutte le unità immobiliari comunque prodotte dovranno essere dotate di n. 2 posti auto.

Sono consentite attività commerciali legate alla distribuzione al minuto con superficie di vendita fino a 1.000 mq. per il settore alimentare e fino a 1.500 mq. per il settore non alimentare.

15.3.2 Comparti di trasformazione urbanistica puntuale (T1)

Corrispondono ai comparti di trasformazione di attuazione diretta, nel rispetto della presente normativa generale, oltre che delle eventuali specifiche locali di cui al Tit. II.

Nel caso di interventi privati, essi si attuano mediante SCIA ovvero permesso di costruire, convenzionato in caso di realizzazione di opere di urbanizzazione prescritte dal presente R.U.

Sono compresi gli ambiti produttivi dismessi o di prevista dismissione soggetti a riconversione d'uso e trasformazione morfologica, denominati comparti di trasformazione urbanistica puntuale di recupero (T1r).

In questi comparti, compatibilmente con la classificazione edilizia, sono consentiti interventi di ristrutturazione e di demolizione con successiva ricostruzione con possibilità di ampliamento fino al massimo del 20% della superficie utile lorda (SUL) legittima o legittimata a seguito di sanatorie edilizie rilasciate dal Comune, e possibilità di rialzamento nei limiti dell'altezza massima degli edifici adiacenti, nel rispetto delle prescrizioni funzionali e fisiche locali e di quelle generali in materia di standard urbanistici di cui all'art. 12, riferiti alle sole attività commerciali - direzionali - ricettive.

In caso di interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia è consentito l'inserimento di soppalchi interni per non oltre il 40% della superficie dei relativi vani a condizione che garantiscano un'altezza utile minima di m. 2,20 nella parte sottostante e sovrastante, in questo caso da destinare ad usi accessori.

Tutte le unità immobiliari comunque prodotte dovranno essere dotate di n. 2 posti auto. Tale disposizione si applica anche agli interventi di ristrutturazione edilizia con variazione della destinazione d'uso da produttiva a residenza o uffici.

In particolare sono consentite attività commerciali legate alla distribuzione al minuto con superficie di vendita fino a 1.000 mq. per il settore alimentare e fino a 1.500 mq. per il settore non alimentare.

Fermo restando l'obbligo di reperire all'interno del lotto le superfici a parcheggio pertinenziale di cui alla legge n. 122/1989, qualora il reperimento delle aree a parcheggio di cui all'art. 12 (standard urbanistici e/o per attività commerciali) risulti oggettivamente impossibile per la conformazione degli spazi e degli edifici esistenti da recuperare ovvero le superfici risultanti a standard siano eccessivamente esigue, ad insindacabile giudizio dell'amministrazione comunale è consentita la relativa monetizzazione.

Per la piccola area posta in via di Pelle angolo via Pisacane derivata dalla demolizione post bellica di un vecchio edificio, è consentito, mediante piano di recupero, l'intervento di ricostruzione di un volume di massimo mc. 200 da destinare ad esposizione commerciale e caratterizzato da elevata qualità architettonica.

Sono altresì compresi i comparti di trasformazione urbanistica puntuale per attrezzature pubbliche (T1a), per la cui edificazione devono essere ordinariamente osservati, salvo diverse specificazioni locali, i seguenti parametri:

- Rc = 0,35 mq/mq.;
- H = non superiore a quella massima degli edifici circostanti (appartenenti ai lotti contigui e/o antistanti);
- DS = non inferiore agli allineamenti esistenti ovvero a ml. 10,00;
- DC = non inferiore a H/2 e comunque a 5,00 ml.;
- Superficie verde permeabile piantumata = non inferiore al 30% della SF.

15.3.3 Comparti di trasformazione urbanistica di rilievo urbano (T2)

Essi corrispondono ai comparti la cui trasformazione urbanistica è subordinata alla preventiva formazione di piano attuativo convenzionato a sua volta conforme a scheda-norma dettante indicazioni e prescrizioni dimensionali, morfologiche e funzionali.

Le schede-norma costituiscono l'Appendice 2 alla presente normativa.

Essi comprendono:

- comparti di trasformazione urbanistica di rilievo urbano, di completamento (T2c) a contenuto residenziale e/o di servizio;
- comparti di trasformazione urbanistica di rilievo urbano, di recupero (T2r) ovvero le aree di riconversione (ex BR) che per la dimensione e l'ubicazione necessitano di indirizzi da disciplinare mediante scheda-norma.

Le schede-norma di disciplina delle aree di completamento urbano (T2c), salvo prevalenti specificità indicate nelle stesse, osservano le seguenti disposizioni generali comuni:

- obbligo di cessione di aree pubbliche sistemate a verde e/o a parcheggi in quota non inferiore al 30% della superficie territoriale perimetrata nelle tavole di RU e comunque non inferiore a 30 mq. per ciascun abitante insediabile, computato pari a 50 mq. di SUL prevista, prevedendo al minimo uno stallo ogni due abitanti.
- Iut = 0,50 mq/mq.;
- DC = 5,00 ml., o in aderenza con altro edificio sul confine;
- DS = 5,00 ml.;
- dp = 10,00 ml.;
- df = 6,00 ml.
- Ppr = 1 mq/10 mc.

I contenuti funzionali, l'altezza massima ed altri parametri urbanistici, eventualmente anche discostanti parzialmente dalle presenti norme generali, sono disciplinati nelle singole schede-norma.

Le aree di riconversione (T2r) seguono la disciplina dimensionale e gli indirizzi progettuali espressi nelle specifiche schede-norma che a loro volta tengono conto dei carichi ammissibili sulle singole aree e degli obiettivi di riqualificazione urbana affidabili a tali trasformazioni.

In ogni caso le trasformazioni di riconversione residenziale, direzionale e commerciale, debbono produrre una dotazione di standard urbanistici (verde e parcheggi) in misura non inferiore a 18 mq. per ciascun abitante insediabile, computato pari a 50 mq. di SUL prevista, considerando che deve essere previsto al minimo uno stallo ogni due abitanti.

La riconversione funzionale di immobili produttivi dismessi, sia mediante interventi di demolizione e ricostruzione che con interventi di ristrutturazione o di conservazione è consentita nei limiti dimensionali delle superfici utili lorde esistenti, legittime o legittimate a seguito di sanatorie edilizie rilasciate dal Comune.

I valori dimensionali dello “stato attuale” riportati nelle schede-norma costituiscono esclusivamente riferimento indicativo e possono essere modificati in sede di formazione di piano attuativo in relazione a rilievi puntuali di maggior dettaglio, mediante perizia giurata redatta da tecnico abilitato all’esercizio della professione.

I valori dimensionali dello “stato di progetto” delle schede-norma, al contrario, qualora non si faccia esplicito riferimento alla corrispondenza con lo stato attuale (rimanendo in tal caso i valori indicati nella scheda puramente orientativi), costituiscono dati non modificabili ai quali i medesimi piani attuativi devono uniformarsi.

Gli edifici dovranno essere dotati di parcheggi privati nella misura minima di 1 mq/10 mc., con tutte le unità immobiliari dotate di almeno n. 2 posti auto.

In caso di non attuazione della disciplina prevista dalle schede-norma dell’Appendice 2, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza variazione della destinazione d’uso in atto.

Sia nelle aree T2c che nelle aree T2r sono consentite attività commerciali legate alla distribuzione al minuto con superficie di vendita fino a 1.000 mq. per il settore alimentare e fino a 1.500 mq. per il settore non alimentare.

15.3.4 Comparti di trasformazione urbanistica strategica (T3)

Sono quelli che per dimensione o ruolo fisico-funzionale o paesaggistico affidato loro dallo strumento urbanistico generale presentano capacità di rinnovo generale della struttura fisica ambientale e funzionale del sistema insediativo.

Si distinguono:

- comparti di trasformazione urbanistica strategica, di riconversione dell’esistente (T3r);

- comparti di trasformazione urbanistica strategica, di sviluppo e nuova urbanizzazione (T3s).

Ciascun comparto è disciplinato mediante scheda-norma speciale, che prefigura anche l’assetto morfologico di progetto che dovrà essere compiutamente definito dal piano attuativo cui l’attuazione delle previsioni è subordinata.

Le schede norma a contenuto morfologico sono comprese nell’Appendice 2 alla presente normativa. Per esse valgono le medesime disposizioni indicate per i comparti T2c e T2r.

Sia nelle aree T3r che nelle aree T3s sono consentite attività commerciali legate alla distribuzione al minuto con superficie di vendita fino a 1.000 mq. per il settore alimentare e fino a 1.500 mq. per il settore non alimentare.

15.3.5 Comparti di trasformazione urbanistica destinati ad attrezzature pubbliche (AT)

Tali aree sono soggette ad interventi di ampliamento, demolizione e successiva ricostruzione (purché compatibili con la classificazione edilizia) ovvero di nuova costruzione nel rispetto delle esigenze funzionali e della corretta relazione con l’intorno urbano, con particolare riferimento al tema dell’accessibilità, in rapporto al tipo di servizio erogato o da erogare.

Norme parametriche:

- Iut = 1,00 mq/mq.;
- Rc = 0,50 mq/mq.;
- DC = 5,00 ml. o in aderenza ad edifici su confine;
- DS = 5,00 ml. ;
- dp = 10,00 ml.;
- df = 6,00 ml.

Previo parere favorevole espresso con deliberazione del Consiglio Comunale, è possibile derogare dai parametri urbanistici sopra espressi.

Esse sono comunque soggette al rispetto dei requisiti prestazionali generali di cui all'art. 10 e alla dotazione di standard di cui all'art. 12.3.

Art. 16 Aree ed insediamenti produttivi e complementari

All'interno delle zone produttive di qualificazione PQ1, PQ2, PQ5, PQ6 e della zona produttiva di trasformazione PT2 non è ammesso l'insediamento di nuove attività conciarie.

La cessazione di attività esistenti conciarie e assimilabili come sopra indicate in tali zone comporta il divieto di riprendere attività analoghe mentre le trasformazioni societarie e la cessione del ramo d'azienda non rientrano nei suddetti obblighi.

E' consentito lo spostamento di attività conciarie e assimilabili esistenti purché rimanga invariato e non aumenti il quantitativo di emissioni in atmosfera.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo non sono considerate attività assimilabili alle attività conciarie, le attività che hanno le seguenti caratteristiche:

- lavorazioni di pellami stabilizzati;
- non producono emissioni in atmosfera significative, ovvero di scarsa entità;
- non producono emissioni acustiche non compatibili con la zona urbanistica in cui ricadono sulla base delle normative di settore vigenti a livello locale (es. Piano di classificazione acustica) e nazionale.
- gli scarichi siano assimilati a quelli civili.

In tutte le zone produttive di qualificazione e di trasformazione non è consentito l'insediamento di nuove aziende a rischio di incidente rilevante di cui al D.Lgs. 17.08.1999, n. 334 e al D.M. 9.05.2001.

Nelle aree ed insediamenti produttivi e complementari (PQ - PT) i corpi aggettanti di profondità fino a 2 mt. non sono conteggiati nel calcolo della superficie coperta e non costituiscono elementi ai fini del computo delle distanze fermo restando il rispetto della distanza minima di 1,50 mt. prevista dal Codice Civile.

Obbligo di approvvigionamento di risorsa idrica destinata ad attività produttive conciarie ed assimilate mediante acqua di recupero:

ai fini del pieno raggiungimento degli obiettivi previsti da suddetto Accordo di Programma Quadro concernenti la riduzione dei consumi di risorsa idrica, in concomitanza con la realizzazione del macrointervento 10 è fatto obbligo in tutte le zone produttive PQ-PT di progressiva sostituzione del prelievo di risorsa sotterranea con l'approvvigionamento di acqua di recupero distribuita tramite acquedotto consortile.

16.1 Aree produttive di qualificazione (PQ)

Corrispondono ad insediamenti produttivi esistenti, dei quali il RU intende promuovere il miglioramento delle caratteristiche ambientali, funzionali e dell'efficienza produttiva.

Esse si articolano nelle seguenti sottoclassi:

16.1.1 Zona produttiva di qualificazione (PQ1)

Zona posta ad est di via S. Andrea compresa nell'Utoe di S. Croce 1 del P.S. in larga misura interessata da attività del ciclo della concia e oggetto di previsione strategica di dismissione da parte del Piano Strutturale.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia dei manufatti esistenti. Sono altresì consentiti nei lotti liberi di saturazione interventi di nuova edificazione soggetti a permesso di costruire convenzionato con cessione di superfici a standard comunque in misura non inferiore al 25% della superficie fondiaria.

Devono essere rispettati i seguenti parametri:

- RC = 0,45 mq/mq;
- DC = 5,00 ml. o in aderenza a fabbricati esistenti;
- DS = 5,00 o inferiore per allineamenti esistenti prevalenti sullo stesso tratto stradale;
- DF = 6,00 o uguale all'altezza dell'edificio più alto;
- dp = 10,00 ml.;
- df = 6,00 ml.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: D, I, Ps, Pp con esclusione delle attività conciarie e assimilabili di nuovo insediamento.

Sono pure consentite attività commerciali legate alla distribuzione al minuto con superficie di vendita fino a 600 mq. per il settore alimentare e fino a 1.500 mq. per il settore non alimentare.

16.1.2 Zona produttiva di qualificazione (PQ2)

Zona posta ad ovest della via del Bosco, compresa nell'Utoe di S. Croce 1 del P.S., destinata alla progressiva cessazione delle attività comprese nel ciclo della concia, e all'insediamento di attività industriali pulite, artigianali e commerciali.

In assenza di riconversione sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia con possibilità di modesti rialzamenti della copertura per adeguamenti delle altezze utili dei locali sottotetto senza tuttavia aumento di SUL.

Gli interventi di riconversione, attuabili con permesso di costruire o SCIA comprensivi anche della totale demolizione degli immobili esistenti e successiva ricostruzione non possono portare ad incrementi di superficie utile lorda, né a riduzione delle Dp, DS, DC, né ad incrementi di H e Rc.

Nel caso di trasformazioni coordinate, previste in piani attuativi di iniziativa pubblica o privata con interventi di ristrutturazione urbanistica, è possibile incrementare la superficie utile lorda fino al 20% di quella esistente legittima, con la contestuale realizzazione e cessione di superfici a standard in misura non inferiore al 25% della superficie fondiaria.

Sono consentite le seguenti destinazioni: C, D, I, T, Ps, Pp escluso attività conciarie e assimilabili di nuovo impianto.

Sono consentite attività commerciali legate alla distribuzione al minuto con superficie di vendita fino a 600 mq. per il settore alimentare e fino a 1.500 mq. per il settore non alimentare.

16.1.3 Zona produttiva di qualificazione (PQ3)

Corrisponde alle aree produttive di vecchio impianto, poste ad ovest della via del Bosco, per le quali il Regolamento prevede interventi di riqualificazione complessiva ancorché con la permanenza dell'attività conciararia.

Per l'area a deposito inerti lungo via Sant'Andrea è consentita la riqualificazione anche mediante interventi integrativi di edificabilità nei limiti dei parametri urbanistici sotto indicati, subordinati a piano attuativo di iniziativa privata esteso all'intero comparto delimitato in cartografia, comprendente anche l'attigua area di trasformazione PT1, con obbligo di reperimento di standard nella misura minima del 10% della superficie del comparto stesso, dei quali almeno la metà a parcheggio pubblico.

Ai fini della riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale della zona PQ3 sui manufatti esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, con possibilità di sopraelevazione fino all'altezza massima di ml. 12,50 e ampliamento della superficie coperta fino ad un massimo del 45% della superficie fondiaria.

Altresì sono consentiti interventi di addizione volumetrica con aumento del 25% della superficie coperta esistente fino ad un massimo del 75% della superficie fondiaria (SF).

Gli interventi sopradescritti dovranno rispettare i seguenti parametri:

PARAMETRI	
Hmax =	12,50 ml.
DS =	5,00 mt. o inferiore per allineamenti esistenti prevalenti sullo stesso tratto stradale;
DC =	5,00 mt. o sul confine previo consenso del confinante o in allineamento a fabbricati esistenti se prospicienti ad uno spazio adibito a passo comune, o in aderenza a fabbricati esistenti;
DF=	10,00 mt. o uguale all'altezza dell'edificio più alto;
dp=	10,00 mt.;
df=	6,00 mt.
P=	Gli incrementi dovranno altresì garantire il rispetto delle dotazione degli spazi a parcheggio previsti dall'articolo 41 sexies della L. 1150/42 nella misura di 1 (uno) mq ogni 10 (dieci) mc. di volume realizzato, determinato secondo la normativa vigente. Nel caso in cui non fosse possibile reperire le aree da adibire a parcheggio è possibile ricorrere alla monetizzazione a compensazione degli standard non reperibili. (art. 140 l.r. 65/2014)

PRESCRIZIONE: Gli interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e addizione volumetrica sono subordinati all'adeguamento rispetto alle norme contenute nel Regolamento sull'utilizzo dei piazzali e delle aree libere di pertinenza degli insediamenti produttivi

Gli interventi sopradescritti sono effettuati nel rispetto delle normative che assicurano la tutela dell'ambiente e del paesaggio, la qualità e la sostenibilità dell'edilizia (art. 124 L.R. 65/2014)

INDICAZIONI PROGETTUALI

introduzione dei dispositivi di abbattimento degli inquinamenti acustico, atmosferico, del suolo nel rispetto delle prescrizioni del Piano Strutturale

miglioramento della qualità architettonica

introduzione di verde filtro e/o architettonico

adeguamento per miglioramento delle prestazioni energetiche

adeguamento alla normativa antisismica vigente

Gli ampliamenti realizzabili in applicazione del presente articolo non si cumulano con gli ampliamenti consentiti dalla normativa regionale e statale e potranno essere realizzati fino ad esaurimento della disponibilità del dimensionamento del Piano Strutturale.

Nelle aree di sedime di proprietà privata ma individuate dallo strumento urbanistico come viabilità pubblica, laddove non persiste alcun interesse pubblico da parte della collettività, a seguito di specifica richiesta da parte della proprietà privata con dichiarazione di assunzione di ogni onere derivante a proprio carico e previo parere favorevole degli Enti gestori dei sottoservizi esistenti, è consentita la possibilità di modificare la classificazione urbanistica delle porzioni finali delle strade a fondo chiuso, assumendo la stessa destinazione urbanistica dell'area su cui insiste il fabbricato di proprietà.

16.1.4 Zona produttiva di qualificazione (PQ4)

Zona riservata ad insediamenti di aziende di autotrasporto merci e servizi complementari di carattere artigianale e commerciale. Si conferma la validità del piano di lottizzazione approvato con delibera G.R.T. n. 12126 del 26.10.1981 con la prescrizione aggiuntiva che i nuovi insediamenti si dotino di una fascia-filtro di spessore ml. 5,00 a confine con gli insediamenti residenziali (verde privato).

16.1.5 Zona produttiva di qualificazione (PQ5)

Si tratta del comparto produttivo esistente, a destinazione artigianale, commerciale e direzionale, integrativi del settore conciario, compreso tra la via del Bosco e la via di Pelle, nell'Utoe di S. Croce 2 del P.S.

E' ammessa l'edificazione di completamento dei lotti, fino al raggiungimento dei seguenti parametri:

- Rc = 0,45 mq/mq.;
- H = 9,50 ml.;
- DS = 5,00 ml.;
- DC = 5,00 ml.;
- dp = 10,00 ml.;
- df = 6,00 ml.

Gli aggetti di copertura esistenti superiori a m. 1,50 realizzati in conformità al piano attuativo convenzionato approvato con delibera G.R.T. n. 7130 del 9.07.1980, non concorrono al computo della superficie coperta ammissibile.

Sono consentite le seguenti destinazioni: C, D, I, T, Ps, Pp escluso attività conciarie e assimilabili di nuovo impianto.

16.1.6 Zona produttiva di qualificazione (PQ6)

Comprendono sia l'impianto consortile di depurazione, che le attività di recupero materie prime del ciclo della concia, contigue nonché lo stabilimento Ecoespanso.

Sono consentite altresì attività di recupero di materie prime e riciclaggio, di artigianato di servizio al settore conciario, depositi commerciali di prodotti chimici per conceria.

Gli insediamenti rispondono ai seguenti parametri:

- Rc = 0,40 mq/mq.;
- DS = 10,00 ml.;
- DC = 10,00 ml.;
- H = 12,50 ml.;
- dp = 10,00 ml.;
- df = 6,00 ml.

16.2 Aree produttive di trasformazione (PT)

16.2.1 Zona produttiva di trasformazione (PT1)

Sono destinate alla localizzazione di industrie e attività artigianali. Ad eccezione delle aree rappresentate all'interno di comparti perimetrali nella cartografia di piano e assoggettate a piani attuativi, tutte le altre zone sono soggette a permesso di costruire convenzionato. Il comparto PT1 posto tra le vie S. Andrea e via De Conciatori, per le parti di proprietà dell'Amministrazione Comunale, potrà essere soggetto a trasformazione da parte di un "Consorzio per lo sviluppo di aree industriali" e da assegnarsi a questi, previa procedura di evidenza pubblica. Il comparto PT1 posto in adiacenza alla strada provinciale "Bretella del Cuoio", disciplinato dalla scheda di indirizzo morfologico M 7 dell'Appendice 2 al R.U. soggetto a piano attuativo, pur mantenendo una progettazione unitaria potrà realizzarsi attraverso sub comparti funzionali. Negli interventi di trasformazione le opere di urbanizzazione dovranno essere inserite in un progetto organico inerente l'intera area e propedeutico al rilascio dei singoli titoli abilitativi altresì in presenza di nuclei abitati sono escluse attività

conciarie ed assimilabili e dovrà essere predisposta una fascia di filtro di adeguata profondità al fine di mitigare l'impatto ambientale e territoriale prodotto dall'insediamento produttivo.

Gli insediamenti dovranno verificare i seguenti parametri urbanistici:

- V1+P = minimo 10% ST, con verde a funzione di filtro ecologico;
- Iut = 0,60 mq/mq.;
- Rc = 0,45 mq/mq.;
- H = 12,50 ml., salvo impianti tecnologici;
- DS = 10,00 ml.;
- DC = 6,00 ml.;
- df = 6,00 ml.

16.2.2 Zona produttiva di trasformazione riservata a nuovi insediamenti non conciarie (PT2)

Le zone sono riservate all'insediamento di attività produttive pulite (estranee al ciclo della concia), attività commerciali all'ingrosso e al minuto, con esclusione della grande e media distribuzione alimentare, ed attività direzionali per uffici e sedi aziendali.

Esse sono soggette a piano particolareggiato, di iniziativa privata o a cura dell'amministrazione comunale, che dovrà verificare i seguenti parametri urbanistici:

- V1+P = 20% ST;
- Iuf = 0,70 mq/mq.;
- Rc = 0,45 mq/mq.;
- H = 12,50 ml.;
- DS = 10,00 ml.;
- DC = 6,00 ml.;
- df = 6,00 ml.

Negli interventi di trasformazione le opere di urbanizzazione dovranno essere inserite in un progetto organico inerente l'intera area e propedeutico al rilascio dei singoli titoli abilitativi altresì in presenza di nuclei abitati sono escluse attività comportanti reflui industriali e dovrà essere predisposta una fascia di filtro di adeguata profondità al fine di mitigare l'impatto ambientale e territoriale prodotto dall'insediamento produttivo.

Il piano particolareggiato individua, in particolare, l'edificio esistente soggetto a riconversione funzionale senza demolizione, precisandone le categorie di intervento e le destinazioni ammissibili anche con modifica dell'App. 5.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: C, D, I, Ps, Pp escluso attività conciarie e assimilate e le attività aventi le seguenti caratteristiche:

- lavorazione pellami stabilizzati;
- non producono emissioni in atmosfera significative, ovvero di scarsa entità;

- non producono emissioni acustiche non compatibili con la zona urbanistica in cui ricadono sulla base delle normative di settore vigenti a livello locale (es. Piano di classificazione acustica) e nazionale.
- gli scarichi siano assimilati a quelli civili

16.2.3 Zona produttiva di trasformazione per la riconversione da residenza a servizi (R/S)

Il RU persegue la trasformazione funzionale da residenza a servizi degli immobili ed aree poste in contiguità con l'area industriale satura, in via del Bosco.

Gli interventi che prevedono la riconversione possono comportare la demolizione dell'edificio esistente e la successiva ricostruzione, tramite permesso di costruire o DIA, fino al massimo della superficie utile lorda preesistente legittima, incrementata fino al 20%, di edifici aventi destinazioni commerciali e direzionali (C, D, I) soggette ad eventuali specifiche locali.

Gli interventi interessanti più proprietà contigue associate sono subordinati alla preventiva formazione di piano attuativo. Detto piano può consentire la demolizione con successiva ricostruzione con un incremento di superficie utile lorda massimo fino al 30% di quella preesistente legittima.

Gli interventi che non prevedono riconversione sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono consentite attività commerciali legate alla distribuzione al minuto con superficie di vendita fino a 600 mq. per il settore alimentare e fino a 1.500 mq. per il settore non alimentare.

16.2.4 Zona produttiva di trasformazione per la riconversione da produttiva a residenziale (P/R)

Gli insediamenti produttivi posti nell'Utoe Santa Croce 1 a confine con via A. Masini angolo via S. Tommaso sono destinati alla riconversione per funzioni residenziali e complementari alla residenza.

Sono consentiti pertanto:

- a) senza cambio di destinazione d'uso solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) con mutamento di destinazione d'uso, interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, fino a concorrenza della superficie utile lorda preesistente, nel rispetto delle prescrizioni di dotazione di standard di cui all'art. 12, riferiti a destinazioni commerciali-direzionali-ricettive, nonché delle prescrizioni espresse nelle relative schede-norma. Qualora il reperimento delle aree a parcheggio di cui all'art. 12 risulti oggettivamente impossibile per la conformazione degli spazi e degli edifici esistenti da recuperare ovvero le superfici risultanti a standard siano eccessivamente esigue, ad insindacabile giudizio dell'amministrazione comunale è consentita la relativa monetizzazione.

Le destinazioni ammesse sono le seguenti: R, C, D, I, Ps.

In particolare sono consentite attività commerciali legate alla distribuzione al minuto con superficie di vendita fino a 600 mq. per il settore alimentare e fino a 1.500 mq. per il settore non alimentare.

16.2.5 Zona produttiva di trasformazione per la riconversione da produttiva a servizi (P/S)

Gli insediamenti produttivi adiacenti il parco tecnologico previsto nell'Utoe Santa Croce 1 sono destinati ad interventi di riconversione d'uso per funzioni direzionali e/o commerciali e per servizi pubblici e privati. Sono consentiti pertanto:

- a) senza cambio di destinazione d'uso solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) con mutamento di destinazione d'uso, interventi di ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, fino a concorrenza della superficie utile lorda preesistente, nel rispetto delle prescrizioni di dotazione di standard di cui all'art. 12, nonché dei seguenti parametri:
 - DS = 10,00 ml;
 - H = non superiore all'esistente;
 - Nel caso di demolizione e ricostruzione, obbligo di cessione gratuita al Comune della fascia di terreno di ml. 5,00 lungo via S. Tommaso.

Le destinazioni ammesse in tali area sono: C, D, I, T, S10, S12.

In particolare sono consentite attività commerciali legate alla distribuzione al minuto con superficie di vendita fino a 600 mq. per il settore alimentare e fino a 1.500 mq. per il settore non alimentare.

Gli insediamenti a prevalente contenuto commerciale sorti sulla via S. Andrea, in posizione antistante alla zona produttiva dell'Utoe Santa Croce 2 sono disciplinati come segue.

In considerazione dei carichi d'uso indotti da tale zona produttiva, destinata alla riconversione in tempi lunghi, il Piano favorisce la riqualificazione del comparto di servizio antistante, con interventi di natura sostitutiva, dai quali derivi il beneficio urbanistico costituito da un arretramento della edificazione e dei resedi privati, con la creazione tra di essi e la via S. Andrea, di una fascia-cuscinetto.

Sono ammessi:

- con permesso di costruire ovvero provvedimento equipollente ai sensi di legge: interventi di recupero edilizio fino alla ristrutturazione edilizia;
- mediante permessi di costruire convenzionati: interventi di sostituzione edilizia ed ampliamento nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Rc = 0,30 mq/mq (dei lotti fondiari residui);
 - H = 10,00 ml.;
 - DC = 5,00 ml.;
 - DS = 5,00 ml.;

- df = 6,00 ml.

In tale caso gli interventi dovranno determinare l'arretramento delle recinzioni a non meno di ml. 12,00 dalla via S. Andrea, e la sistemazione della fascia così risultante a parcheggi di relazione di uso pubblico, delimitata lato strada da un filare di alberi di alto fusto.

Sono consentite le seguenti destinazioni: C, D, I, Ps, S8, S10, S12, S18.

In particolare sono consentite attività commerciali legate alla distribuzione al minuto con superficie di vendita fino a 600 mq. per il settore alimentare e fino a 1.500 mq. per il settore non alimentare.

16.2.6 Zona produttiva di trasformazione riservata ad attività direzionali e commerciali (DC)

Tale zona, posta in via San Tommaso all'interno dell'Utoe S. Croce 1, è destinata ad interventi di edificazione per funzioni direzionali e/o commerciali e per servizi pubblici e privati, secondo i seguenti parametri:

- V1+P = 40% ST;
- Iuf = 0,60 mq/mq.;
- Rc = 0,35 mq/mq.;
- H = 10,00 ml., salvo impianti tecnologici,
- DS = 15,00 ml.;
- DC = 10,00 ml.;
- Dp = 10,00 ml.;
- df = 6,00 ml.

L'attuazione è subordinata a piano particolareggiato, di iniziativa pubblica o privata, riguardante l'intero parco tecnologico come perimetrato nella cartografia e disciplinato dalla scheda norma M6 dell'Appendice 2, al quale è rimandata la definizione dell'assetto urbanistico della zona.

16.3 Area per impianti di distribuzione carburanti (dc)

In tali zone è ammesso soltanto l'insediamento di impianti per il rifornimento di carburante così come definiti e classificati dalle norme tecniche del Piano per gli impianti di distribuzione carburanti per uso autotrazione, richiamato all'art. 30 del presente RU e redatto nel rispetto della L.R. 24.03.2004, n. 19 e del relativo regolamento di attuazione D.P.G.R. 2.08.2004, n. 42/R.

In particolare sono consentite le seguenti tipologie di impianto:

- a) stazioni di servizio;
- b) stazioni di rifornimento;
- c) chiosco.

16.3.1 Stazioni di servizio

Per stazione di servizio si intende un impianto costituito da uno o più apparecchi a semplice o doppia erogazione dei carburanti con relativo serbatoio.

Oltre agli apparecchi di erogazione carburante è ammissibile la realizzazione di locali per lavaggio ed ingrassaggio autoveicoli, autofficina di servizio, vendita di giornali e tabacchi, somministrazione di bevande, ristorante, bar, vendita di prodotti compresi nella tabella speciale ed altri servizi accessori, locali di residenza per il gestore.

Gli interventi edilizi necessari all'installazione e trasformazione dei suddetti impianti sono di tipo diretto e soggetti esclusivamente alle seguenti limitazioni:

- la superficie occupata da manufatti edilizi (edifici e pensiline) non dovrà essere superiore al 30% della superficie fondiaria;
- gli edifici dovranno avere un solo piano e con Superficie Coperta massima corrispondente al 20% della superficie fondiaria;
- l'altezza delle costruzioni non dovrà superare ml. 6,50 di altezza;
- oltre alla aree a parcheggio ed a servizio della stazione, dovranno essere previste aree a parcheggio di uso pubblico per una superficie non inferiore al 10% della superficie fondiaria;
- nei lati non prospicienti la viabilità di accesso alla stazione dovranno essere realizzate recinzioni arboree ed a verde, finalizzate alla formazione di barriera contro i rumori e inquinamenti atmosferici ed alla realizzazione di un migliore ambientamento dell'opera nel contesto in cui si inserisce.

16.3.2 Stazioni di rifornimento

Per stazione di rifornimento si intende un impianto costituito da uno o più apparecchi a semplice o doppia erogazione dei carburanti con relativo serbatoio.

Oltre agli apparecchi di erogazione carburante è ammissibile la realizzazione di locali per lavaggio ed ingrassaggio autoveicoli, servizi igienici, autofficina di servizio, vendita di giornali e tabacchi, vendita di prodotti compresi nella tabella speciale ed altri servizi accessori, un locale di ricovero per il gestore.

Gli interventi edilizi necessari all'installazione e trasformazione dei suddetti impianti sono di tipo diretto e soggetti esclusivamente alle seguenti limitazioni:

- la superficie occupata da manufatti edilizi (edifici e pensiline) non dovrà essere superiore al 60% della superficie fondiaria;
- l'altezza delle costruzioni non dovrà superare ml. 6,50 di altezza;
- ove possibile dovranno essere realizzate recinzioni arboree ed a verde, finalizzate alla formazione di barriera contro i rumori ed inquinamenti atmosferici, ed alla realizzazione di un migliore ambientamento dell'opera nel contesto in cui si inserisce.

16.3.3 Chiosco di rifornimento

Per chiosco si intende un impianto costituito da uno o più apparecchi a semplice o doppia erogazione dei carburanti con relativo serbatoio.

Oltre agli apparecchi di erogazione carburante è ammissibile soltanto il locale per il ricovero del gestore, servizi igienici, esposizione vendita di prodotti lubrificanti ed accessori.

Gli interventi edilizi necessari all'installazione e trasformazione dei suddetti impianti sono di tipo diretto e soggetti esclusivamente alle seguenti limitazioni:

- la superficie coperta dalle costruzioni, escluse le pensiline e gli impianti non potrà essere superiore a mq. 100;
- l'altezza delle costruzioni non dovrà superare ml. 6,50 di altezza;
- ove possibile dovranno essere realizzate recinzioni arboree ed a verde, finalizzate alla formazione di barriera contro i rumori ed inquinamenti atmosferici, ed alla realizzazione di un migliore ambientamento dell'opera nel contesto in cui si inserisce.

Art. 17 Disciplina delle aree a prevalente funzione ricreativa ed ambientale

17.1 Ambiti della qualificazione

17.1.1 Verde privato (vp)

Le aree libere da costruzioni (fatta eccezione di quelle accessorie) non impegnate da previsioni a contenuto edificatorio privato e non necessarie ai fini delle previsioni pubbliche, sono riservate allo svolgimento di una funzione agricolo-ortiva di tipo individuale, non aziendale, importante sia agli effetti sociali che a quelli ambientali, (orti urbani).

Per tali aree sono ammessi frazionamenti e recinzioni di tipo urbano.

E' ammessa la realizzazione di un manufatto per ricovero attrezzi a servizio di aree coltivate di superficie non inferiore a 1.000 mq., nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:

- SC = 15,00 mq.
- H = 2,50 ml;
- Materiali ammessi = muratura o legno.

Nelle aree di superficie superiore a 3.000 mq. è ammessa la trasformazione edilizia, attraverso permesso di costruire convenzionato, da realizzare mediante il trasferimento di diritti edificatori esistenti compatibili con il contesto urbano circostante. Le trasformazioni edilizie potranno avvenire applicando i seguenti parametri:

Rc = 0,30 mq./mq.

Hmax = 3 piani abitabili max 10,50 ml.

Obbligo di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di aree a standard pari almeno al 50% della ST. funzionale al contesto urbano.

Le aree al momento della trasformazione urbanistica vengono trasformate in aree classificate Q3.

Altresì è ammessa la realizzazione di impianti sportivi aperti al pubblico, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Iut (sup. impegnata da impianti coperti e scoperti/sup.territ.) = 0,50 mq/mq.;
- Rc (riferita a ST) = 0,05 mq/mq.;
- H = 4,00 ml.;
- DS = 10,00 ml.;
- DC = 10,00 ml.;
- Sp = 50%;
- Ppr = 20% della superficie impegnata.

17.1.2 Impianti sportivi privati (isp)

E' ammessa la realizzazione di impianti sportivi coperti, impianti sportivi scoperti ed aree attrezzate per lo svago e l'incontro, in un contesto di verde di alto fusto prevalente. E' ammessa la presenza di attività di pubblico esercizio.

Parametri urbanistici:

- Iut (sup. impegnata da impianti coperti e scoperti/sup.territ.) = 0,70 mq/mq.;
- Rc (riferita a ST) = 0,10 mq/mq.;
- H = 10,00 ml.;
- DS = 10,00 ml.;
- DC = 10,00 ml.;
- Sp = 30%;
- Ppr = SC + 0,20 superficie impegnata.

La trasformazione dell'area ubicata nella frazione di Staffoli tra via Porto alle Lenze e via Carlo Marx è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo che dovrà rispettare le seguenti prescrizioni: "Adeguamento delle indagini geologico tecniche alla L.R. 41/2018 e prevedere uno studio geologico idraulico con TR di 5 anni; porre attenzione affinché l'ubicazione dei manufatti e impianti non sia posta in prossimità dell'area precedentemente classificata come Zona di Scarpata (ZSC)"

17.2 Ambiti della trasformazione

17.2.1 Aree destinate a servizi privati e verde privato (sv1)

Tali aree sono destinate ad interventi trasformativi diretti alla sostituzione dell'esistente tessuto insediativo, a prevalente destinazione residenziale, con altro a destinazione commerciale e direzionale di supporto agli insediamenti per la produzione dell'Utoe 3 del PS.

Parametri urbanistici:

- SUL = incrementabile fino al 20% rispetto a quella esistente legittima;
- H = 7,50 ml.;
- DS = 10,00 ml.;
- DC = 5,00 ml.

Le aree scoperte devono essere prioritariamente attrezzate a parcheggi nella misura richiesta dalle presenti norme in relazione alle destinazioni d'uso di progetto ed alle tipologie di intervento. Le restanti aree scoperte, comunque in misura non inferiore al 40% della superficie fondiaria, devono essere sistemate a verde privato piantumato con alberi di alto fusto.

17.2.2 Aree destinate a servizi privati e verde pubblico (sv2)

Tali aree sono destinate alla realizzazione di insediamenti destinati a servizi privati in un prevalente contesto verde, pubblico e privato.

Sono consentite integrazioni di insediamenti residenziali nella misura massima del 25% della SUL complessivamente realizzabile.

Sono pure consentite attività commerciali legate alla distribuzione al minuto con superficie di vendita fino a 600 mq. per il settore alimentare e fino a 1.500 mq. per il settore non alimentare.

La loro realizzazione è subordinata alla formazione di piano attuativo ovvero al rilascio di permesso di costruire convenzionato nel caso di proprietà unitaria, nel rispetto delle seguenti disposizioni generali :

- obbligo di cessione di aree sistemate a parco pubblico in quota non inferiore al 50% della superficie territoriale perimetrata nelle tavole di RU;
- Iut = 0,20 mq/mq.;
- Ruf = 0,30 mq/mq.

17.2.3 Parchi urbani

Per parchi urbani si intendono aree a prevalente terreno naturale, non pavimentato, con consistenti zone alberate e una dotazione di attrezzature limitata a punti attrezzati (per servizi igienici, punti telefonici, raccolta rifiuti, ecc.). Essi corrispondono al duplice obiettivo di miglioramento della qualità ambientale, con specifico riferimento alla funzione di filtro rispetto agli inquinanti di produzione industriale o stradale, e di dotazione di spazi per il tempo libero dei cittadini, diversi da quelli attrezzati.

Essi derivano da operazioni trasformative del suolo agricolo, limitate alla modifica del regime idraulico di superficie, alla creazione di percorsi pedonale, ai movimenti di terra; i parchi urbani sono attuabili previa predisposizione ed approvazione da parte del competente organo comunale di un progetto definitivo esteso all'intera previsione, attuabile per lotti esecutivi funzionali.

I parchi urbani possono altresì comprendere aree riservate all'ubicazione di orti urbani, un insieme di appezzamenti di terreno di proprietà pubblica o di proprietà privata ceduta in uso al Comune per lo svolgimento di attività agricolo ortiva di tipo individuale che espleta anche la funzione di centro di aggregazione e di scambio culturale.

Per tali aree sono ammessi frazionamenti e recinzioni di tipo urbano, la realizzazione di manufatti per servizi igienici, manufatti per il ricovero attrezzi, in legno o altro materiale prefabbricato nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali:

SC = 40 mq.

H max= 2,70 ml.

Le aree destinate ad orti urbani possono essere attuate mediante intervento diretto dell'Amministrazione Pubblica o da parte di Associazioni private previa stipula di convenzione con il Comune.

17.2.4 Aree destinate a servizi pubblici e verde pubblico (sv3)

Corrispondono alle parti del territorio destinate a verde pubblico al cui interno possono essere collocati servizi di interesse pubblico e generale, attività sportive e ricreative.

Tali aree sono attuate mediante intervento diretto dell'Amministrazione Pubblica o da parte di Enti pubblici. Questi ultimi dovranno stipulare una convenzione con il Comune con cui si assumono l'impegno di:

- mantenere il carattere di uso pubblico delle attrezzature e dell'are;
- mantenere i servizi previsti per la durata della convenzione che potrà essere rinnovabile;
- cedere gratuitamente gli immobili al termine del rapporto convenzionale.

Gli interventi sono subordinati alla formazione di piano attuativo ovvero al rilascio di titolo abilitativo convenzionato nel rispetto delle seguenti disposizioni generali:

$I_{ut} = 0,25 \text{ mq} / \text{mq}$

$R_{uf} = 0,30 \text{ mq} / \text{mq}$.

Art. 18 Ambiti territoriali disciplinati da piani attuativi previgenti confermati (PA)

Il RU elenca le aree fatte oggetto di pianificazione di dettaglio in attuazione del PRG previgente, sia adottati che approvati e tuttora vigenti alla data di adozione del RU stesso.

Detti piani sono fatti salvi e possono esplicitare la loro potenzialità per la durata prevista da ciascuno di essi. Si distinguono: i piani di recupero (PdR), i piani di zona per l'edilizia residenziale pubblica (PdZ), i piani di lottizzazione residenziale (PdL) o produttiva, i piani per gli insediamenti produttivi (PIP).

Le aree oggetto di pianificazione attuativa pregressa, efficace, sono individuate nei tabulati di cui all'articolo successivo.

I piani vigenti che vengono fatti salvi dal RU sono elencati nel seguente prospetto:

Oggetto del Piano attuativo	Delibera di adozione	Delibera di approvazione
Piano di Lottizzazione Zona residenziale di espansione, via del Castellare - viale Saffo	C.C. n. 12 del 14.02.1975	G.R. n. 7268 del 17.09.1975
Piano di Lottizzazione Zona artigianale di espansione, speciale per autotrasporti, via di Pelle - via Donica	C.C. n. 59 del 28.01.1981	G.R. n. 12126 del 26.10.1981
PIP 1 ASSA Zona DI3 industriale per trasferimento concerie, via del Trebbio aggiornato alla variante n. 1	C.C. n. 73 del 2.09.1995 C.C. n. 13 del 13.02.2003	C.C. n. 101 del 14.11.1995 C.C. n. 53 del 30.06.2003
PIP 2 Consorzio concerie Zona DI3 industriale per trasferimento concerie, via del Trebbio, aggiornato alla variante n. 1	C.C. n. 75 del 11.09.1995 C.C. n. 47 del 30.07.1997	C.C. n. 116 del 21.11.1995 C.C. n. 83 del 17.12.1997
Piano di Lottizzazione Zona F4, via del Trebbio, aggiornato alla variante n. 2	C.C. n. 39 del 8.06.1996 C.C. n. 73 del 15.11.2005	C.C. n. 58 del 20.09.1996 C.C. n. 18 del 25.02.2006
Piano di Lottizzazione Zona residenziale di espansione, via Donica	C.C. n. 67 del 13.11.1997	C.C. n. 85 del 27.11.1998
PEEP, viale Di Vittorio aggiornato alla variante n. 2	C.C. n. 25 del 4.06.1998	C.C. n. 77 del 27.10.1998 C.C. n. 42 del 13.05.2004
Piano di Recupero Zona BR 77, via Verne	C.C. n. 47 del 27.07.1998	C.C. n. 100 del 22.12.1998
Piano di Lottizzazione Zona residenziale di espansione, via Caravaggio, aggiornato alla variante n. 1	C.C. n. 49 del 27.07.1998 C.C. n. 28 del 31.03.2004	C.C. n. 101 del 22.12.1998 C.C. n. 91 del 27.12.2004
Piano di Lottizzazione Zona residenziale di completamento, via di Pelle	C.C. n. 50 del 27.07.1998	C.C. n. 102 del 22.12.1998
Piano di Recupero Zona BR 18, via F.lli Pallesi	C.C. n. 104 del 22.12.1998	C.C. n. 26 del 14.05.1999
Piano di Lottizzazione Zona industriale di completamento, via Prov.le Nuova Francesca, aggiornato alla variante n. 1	C.C. n. 5 del 2.03.1999 C.C. n. 68 del 7.10.2005	C.C. n. 27 del 14.05.1999 C.C. n. 16 del 25.02.2006

Piano di Lottizzazione Zona residenziale di espansione, via di Ripa, ora via Vasari, aggiornato alla variante 1	C.C. n. 6 del 2.03.1999 C.C. n. 41 del 13.05.2004	C.C. n. 28 del 14.05.1999 C.C. n. 51 del 2.08.2005
Piano di Recupero Zona BR 40, via Francesca Nord	C.C. n. 50 del 22.07.1999	C.C. n. 70 del 30.11.1999
Piano di Recupero Zona BR 11, via S. Tommaso	C.C. n. 46 del 31.05.2000	C.C. n. 91 del 9.10.2000
Piano di Lottizzazione Zona C, via XI Febb.	C.C. n. 80 del 28.07.2000	C.C. n. 32 del 6.06.2001
Piano di Recupero Isolato 16 del Centro Storico, piazza Matteotti	C.C. n. 20 del 11.04.2001	C.C. n. 78 del 27.12.2001
Piano di Lottizzazione Zona PT2, via Sant'Andrea	C.C. n. 42 del 29.05.2003	C.C. n. 79 del 26.09.2003
Piano di Recupero per completamento fabbricato, via Turi	C.C. n. 94 del 25.11.2003	C.C. n. 34 del 26.04.2004
Piano di Recupero comparto T2r 16, via Francesca Nord	C.C. n. 123 del 21.12.2004	C.C. n. 53 del 2.08.2005
Piano di Recupero comparto T2r 4, via di Pelle	C.C. n. 40 del 13.05.2004	C.C. n. 45 del 31.05.2006
Piano di Recupero Borgata B6 Bechini, Staffoli	C.C. n. 42 del 13.07.2005	C.C. n. 15 del 25.02.2006
Piano di Lottizzazione comparto T2c 18, via del Trebbio	C.C. n. 72 del 15.11.2005	C.C. n. 17 del 25.02.2006
Piano di Lottizzazione Zona PT1/PQ3, via S. Andrea	C.C. n. 19 del 25.02.2006	C.C. n. 46 del 31.05.2006
Piano di Recupero isolato 15 del Centro Storico, via Buoni	C.C. n. 20 del 25.02.2006	C.C. n. 47 del 31.05.2006
Piano planivolumetrico recupero comparto T1r, via Livornese Staffoli		C.C. n. 48 del 31.05.2006
Piano di Lottizzazione comparto T2c scheda norma 21 Via Francesca Nord	C.C. n. 54 del 30.07.2007	C.C. n. 85 del 28.11.2008
Piano di Lottizzazione comparto T3s scheda norma M5 via Ferretto Staffoli	C.C. n. 55 del 30.07.2007	C.C. n. 84 del 28.11.2008
Variante Piano di Lottizzazione comparto T2c scheda norma 18 via del Trebbio	C.C. n. 41 del 23.05.2008	C.C. n. 86 del 28.11.2008
Piano planivolumetrico per recupero comparto T1r via di Pelle		C.C. n. 42 del 23.05.2008
Piano di recupero zona PQ2 via del Bosco-Via Sozzi e contestuale Variante n. 8 al R.U.	C.C. n. 74 del 05.11.2008	C.C. n. 23 del 07.04.2009
Piano di Recupero comparto T2r scheda norma 6 via di Pelle	C.C. n. 67 del 30.09.2009	C.C. n. 56 del 26.07.2010
Piano di Recupero comparto T2r scheda norma 15 via Donica	C.C. n. 68 del 30.09.2009	C.C. n. 35 del 30.04.2010
Variante 2 PdL zona PT2 (ex DI2) via Nuova Francesca		G.C. n. 170 del 16.07.2015
PdR comparto T2r scheda norma 12 via San Tommaso (ex Nobel)	G.C. n. 109 del 21.05.2015	BURT del 23.06.2015 n. 25
PdR comparto T1r via Francesca Sud (ex Camaleonte)	C.C. n. 37 del 20.07.2015	BURT del 18.11.2015 n. 46
Piano Particolareggiato via XI Febbraio	C.C. n. 06 del 08.02.2016	BURT del 27.04.2016 n. 17
Piano Attuativo per ristrutturazione urbanistica Loc. staffoli	C.C. n. 05 del 07.02.2017	Det. n.388 del 19.05.2017
Piano Attuativo per realizzazione edificio commerciale via Caravaggio	C.C. n. 04 del 07.02.2017	C.C. n. 45 del 07.06.2017

L'introduzione, con il presente RU, di alcuni parametri urbanistici diversi rispetto a quelli dei piani attuativi approvati, comporta adeguamento automatico dei piani

attuativi stessi qualora non si modifichi l'assetto complessivo, la suddivisione dei lotti, l'ubicazione e la consistenza delle opere di urbanizzazione.

In ogni caso, fermi restando i parametri urbanistici dei piani approvati, per l'edificazione dei nuovi edifici previsti e la ristrutturazione di quelli esistenti devono essere applicati gli articoli da 5 a 13 delle presenti norme.

TIT II - DISCIPLINA DELLE UTOE

Art. 19 Disciplina degli interventi

19.1 Gli ambiti

Tutti gli edifici posti all'interno delle cinque Utoe del Piano Strutturale che compongono i due centri abitati del capoluogo e della frazione di Staffoli, sono individuati con un codice numerico riportato graficamente sulle corrispondenti tavole del RU.

Tale codice è composto da sei numeri da 0 a 9: i primi tre identificano l'isolato di appartenenza e i secondi tre l'edificio stesso.

Nell'Appendice 5 "Disciplina degli interventi nelle Utoe" è riportato il tabulato con l'indicazione sintetica degli interventi consentiti su ogni singolo edificio.

La prima colonna identifica il codice dell'edificio, il quale trova riscontro grafico nelle specifiche tavole di RU.

La seconda colonna identifica l'Utoe di appartenenza secondo le indicazioni del PS.

La terza colonna identifica la destinazione prevalente di zona.

La quarta colonna indica i codici delle "specifiche funzionali" ammesse, rimandando alla tabella di classificazione delle funzioni di cui all'art. 11.

La quinta colonna indica la "classe di disciplina" con riferimento alle categorie di intervento di cui all'art. 8 delle presenti norme.

Per l'Utoe 1.1 il RU fa riferimento alla variante urbanistica per il recupero del centro storico approvata con delibera consiliare n. 83 del 27.11.1998.

La sesta colonna indica le eventuali "prescrizioni di dettaglio".

Sono escluse dalla tabulazione le previsioni/classificazioni di parcheggi pubblici (P) e di verde pubblico.

19.2 La disciplina specifica dell'Utoe 1.1 centro storico

La disciplina per il recupero del patrimonio edilizio esistente nell'Utoe 1.1 centro storico deriva dalla citata variante urbanistica. In particolare sono definite:

19.2.1. Aree ed edifici sottoposti a piano di recupero

L'edificato del comune di Santa Croce presenta, nella sua forma storica, una composizione estremamente compatta.

La presenza dei "larghi", nella loro conformazione attuale, si qualifica come una delle principali cause di degrado dell'abitato.

Il Piano prevede pertanto il recupero di tale conformazione.

A tale proposito sono previste, per gli edifici e le aree sottoposte a piano di recupero tre tipologie di intervento:

- edifici per i quali è prevista la realizzazione di un ulteriore piano. Tale intervento è consentito a condizione che vengano rispettate le norme antisismiche, tenendo conto della tipologia maggiormente congruente con il contesto storico;
- edifici per i quali è prevista la demolizione e ricostruzione ed aree per le quali è prevista la ricostruzione. Gli interventi sono consentiti a condizione che vengano rispettate le norme previste per le singole aree sulla base delle esemplificazioni grafiche di seguito riportate, le norme antisismiche e comunque sempre nel rispetto della riproposizione tipologica;
- interventi di ricucitura dei fronti strada con elementi di separazione ripresi dalla tradizione locale di matrice lucchese ed adeguata sistemazione delle aree retrostanti per uso pubblico, anche con modeste costruzioni ad un piano fuori terra. Particolare attenzione deve essere posta alla progettazione delle pareti laterali cieche che dovranno assumere caratteri e dignità di facciata. Gli interventi di sopraelevazione e di ricostruzione di dette aree sono consentiti nei limiti previsti dalla vigente normativa in termine di distanze tra pareti finestrate e previo ottenimento della deroga da parte dell'ente competente al rispetto delle norme per le zone sismiche riferite all'altezza dei fabbricati in relazione all'ampiezza della sede stradale antistante, ai sensi dell'art. 12 della Legge n. 64/1974 e successive modificazioni. Le schede di seguito riportate relative al recupero dei "larghi", per la parte contenente soluzioni progettuali, hanno valore puramente indicativo e non prescrittivo. In ogni caso non è prevista una altezza massima ma solo un numero massimo di piani. Si tratta in ogni caso di interventi di ristrutturazione urbanistica.

19.2.2 Aree di proprietà privata soggette a riqualificazione

Nell'Appendice 5 sono identificati i fabbricati privati da sottoporre a riqualificazione obbligatoria all'interno del perimetro assegnato.

Tali interventi avverranno o in attuazione di interventi di carattere pubblico o, per le aree di proprietà privata, contestualmente alla realizzazione degli interventi assentiti.

E' compresa la demolizione di parti incongrue o che arrechino danno all'unità storica dell'immobile.

19.2.3 Aree di proprietà pubblica soggette a riqualificazione

Le aree di proprietà pubblica devono essere sottoposte a riqualificazione per quanto concerne la pavimentazione stradale, l'arredo urbano, la segnaletica ed i servizi pubblici.

E' consentito il recupero forzoso delle facciate di edifici privati prospicienti le aree in oggetto, su iniziativa dell'Amministrazione comunale.

19.2.4 Giardini ed aree a verde di valore ambientale o storicizzate

In tali aree è vietata l'impermeabilizzazione del suolo mediante lastricati, pavimentazioni, ecc.

E' consentita la realizzazione di manufatti tecnici quali locali autoclavi, centrali termiche ecc. qualora sia dimostrata l'impossibilità di localizzare tali servizi all'interno degli edifici ed a condizione che venga presentato un progetto di riqualificazione dell'intera area a verde interessata da realizzarsi contestualmente al locale richiesto la cui superficie non potrà in alcun caso superare i 4 mq.

19.2.5 Quartieri pilota sottoposti a riqualificazione obbligatoria pubblica e delle proprietà private prospicienti le aree pubbliche

L'amministrazione comunale può individuare n. 4 quartieri pilota da sottoporre a riqualificazione obbligatoria per quanto concerne la proprietà pubblica e le proprietà private limitatamente alla parte (facciate, resedi, ecc.) prospiciente la proprietà pubblica.

In tali aree l'A.C. si impegnerà a riqualificazione le aree pubbliche relativamente a pavimentazioni stradali, arredo urbano, segnaletica e servizi pubblici.

Contestualmente l'A.C. provvederà ad imporre, anche in maniera forzata a norma di legge, la riqualificazione le proprietà private limitatamente alla parte (facciate, resedi, ecc.) prospiciente la proprietà pubblica.

Per tali interventi l'A.C. si impegnerà a sostenere gli interventi a carico dei privati mediante finanziamenti in conto interessi.

19.3 Modalità di intervento

19.3.1 Correzione tipologica

La correzione tipologica consiste negli interventi tendenti a dare ad edifici che ne siano privi o che l'abbiano perduta a seguito di interventi successivi di modifica, congruenza tipologica, riferita alla conformazione esterna dell'edificio, con il tessuto edilizio del centro storico e consistono nel recupero di finiture esterne quali modanature, cornici marcapiano o marca-davanzale, mensole, parapetti, gronde secondo un progetto unitario tendente a riqualificare complessivamente l'edificio.

19.3.2 Riproposizione tipologica

La riproposizione tipologica consiste nella realizzazione di un organismo edilizio che risponde alle norme compositive caratterizzanti gli edifici, per lo più compresi nella categoria "edifici di maggior interesse architettonico" presente nel centro storico in modo che la parte visibile dall'area pubblica si inserisca con continuità nel tessuto architettonico e tipologico del centro storico stesso per forma e dimensione delle aperture e per la riproposizione di quegli elementi quali modanature, cornici, parapetti ecc. ancorché semplificati, per gli edifici per cui ciò sia espressamente indicato nell'Appendice 5.

19.3.3 Sostituzione verso l'alto

E' sempre consentita, ad esempio in caso di sostituzione degli elementi orizzontali, la sostituzione verso l'alto, ovvero la realizzazione di interventi che per tipo di materiali e tecnologie utilizzate si avvicinino ai modelli di maggior pregio esistenti nel centro storico secondo la seguente gerarchia e sempre che ciò non sia in contraddizione con i caratteri generali costituenti l'edificio:

Solai

- 0) Altri tipi di solai da quelli sotto indicati
- 1) Solai in legno e mezzane in cotto
- 2) Solai in legno e mezzane in cotto stuccati e decorati
- 3) Volte in mezzane
- 4) Volte reale in cotto

Pavimenti

- 0) Altri pavimenti da quelli sotto indicati
- 1) Pavimenti in cemento colorato o graniglia colorata
- 2) Pavimenti in cotto

Elementi strutturali per scale

- 0) Altri tipi di elementi da quelli indicati
- 1) Scale in graniglia
- 2) Scale in muratura rivestite in cotto (mezzane, sestini, ecc.)
- 3) Scale in massello di pietra o marmo

Gronde

- 1) Gronde in legno e mezzane
- 2) Gronde con elementi smensolati (“alla fiorentina”)
- 3) In legno e mezzane con casseratura in rete o cannicciato intonacati
- 4) In elementi decorati o modanati in cotto, legno o graniglie.

19.4 Norme guida di intervento

Abbaini

Abbaini e lucernari, quando siano rilevabili elementi riferibili a tecniche tradizionali, dovranno essere sottoposti a restauro conservativo.

In edifici costruiti anteriormente al 1945 o comunque riferibili a modelli tipologici ottocenteschi ne è consentita la ricostruzione a condizione che la stessa avvenga con metodi tradizionali e riferimento a modelli tipologici presenti nel centro storico.

La variazione, lo spostamento o la realizzazione di lucernari nel manto di copertura, negli edifici di cui sopra, potrà essere consentita previa dimostrazione di oggettive esigenze funzionali con particolare riguardo all’uso del sottotetto come consentito dalle presenti norme.

Antenne televisive

E’ consentita l’installazione di n. 2 antenne televisive per ciascuna unità immobiliare esclusivamente sulla copertura in posizione possibilmente non visibile dalla via pubblica.

L'installazione di antenne paraboliche è consentita al massimo nel numero di una per ogni edificio, esclusivamente sulla copertura in area non visibile dalla via pubblica.

Ascensori

E' consentita la realizzazione di ascensori esterni alle unità immobiliari esclusivamente alle seguenti condizioni:

- che non sia possibile una alternativa interna che non rechi pregiudizio a parti notevoli dell'edificio;
- esclusivamente in nicchie o cavedi delle costruzioni che non impediscano la libera circolazione e non interessino chiassi o aree assoggettate a demolizione obbligatoria;
- che la struttura, da realizzarsi preferibilmente in ferro e vetro, si armonizzi in maniera discreta con le parti restanti dell'immobile;
- che si tratti di ascensori di tipo oleodinamico;
- che l'eventuale extra-corsa interessi non più di un terzo dell'altezza della copertura;
- che l'intervento non sia visibile dalla via pubblica;
- che contestualmente al progetto di realizzazione dell'ascensore venga presentato un progetto di risistemazione delle facciate e dello spazio interessato.

Balconi

La realizzazione di balconi è sempre proibita verso chiassi o corti di dimensione minima inferiore a ml. 6. E' consentita verso i prospetti pubblici a condizione che rientri in progetti od interventi che prevedono la correzione tipologica o la riproposizione tipologica dell'edificio

Canali di gronda e pluviali

Dovranno essere realizzati esclusivamente in rame, a sviluppo circolare, posizionati in modo da non danneggiare la continuità delle facciate, aggetti, cornici ecc. La parte terminale dovrà essere collegata al sistema di defluimento delle acque piovane ove esistente.

Canne fumarie, camini, esalatori ecc.

Canne fumarie e camini, quando siano rilevabili elementi riferibili a tecniche tradizionali, dovranno essere sottoposti a restauro conservativo.

In edifici costruiti anteriormente al 1945 o comunque riferibili a modelli tipologici ottocenteschi ne è consentita la ricostruzione a condizione che la stessa avvenga con metodi tradizionali e riferimento a modelli tipologici presenti nel centro storico.

La variazione, lo spostamento o la realizzazione di camini, canne fumarie, esalatori ecc., negli edifici di cui sopra, potrà essere consentito previa dimostrazione di oggettive esigenze funzionali.

Potranno essere prese in esame soluzioni esterne purché inserite in un progetto generale di facciate o coperture, essendo normalmente vietata la realizzazione di canne applicate su parti visibili dallo spazio pubblico.

Cancellate, ringhiere, inferriate

Quando tali elementi siano riferibili a tecniche tradizionali, dovranno essere sottoposti a restauro conservativo. E' fatto divieto di rimuovere grate, ringhiere, roste, anelli.

In edifici costruiti anteriormente al 1945 o comunque riferibili a modelli tipologici ottocenteschi ne è consentita la sostituzione, se degradati, a condizione che la stessa avvenga con riferimento a modelli tipologici presenti nel centro storico.

Coloriture

In attesa della formazione del piano del colore da parte dell'A.C., le coloriture dovranno essere concordate con l'U.T.C.

Per le coloriture dovranno essere realizzate tre campionature su indicazione dell'U.T.C. che fornirà la prescrizione per le coloriture da applicare.

E' vietato l'uso di coloriture diverse da quelle a calce. L'uso di coloriture a base di silicati è consentita previo parere dell'U.T.C.

E' consentito, ove mancante, la realizzazione di cornici e riquadrature cromatiche previo progetto da approvarsi dall'U.T.C. Modanature fasce e riquadri, anche semplici, esistenti dovranno essere riproposti.

Contenitori espositivi, cassonetti per la raccolta di rifiuti ecc.

E' vietata l'apposizione di contenitori espositivi per la distribuzione di servizi o prodotti fuori dal filo delle facciate. La presenza su queste ultime dovrà essere discreta ed integrata. I cassonetti per la raccolta dei rifiuti di qualunque tipo non potranno essere posti in prossimità di abitazioni né occupare porzioni di spazi pubblici ampi (piazze) o di pregio. In attesa di un progetto col quale l'A.C. studi soluzioni definitive per tali servizi prevedendo la possibilità di soluzioni a scomparsa integrate con la viabilità, i cassonetti dovranno essere schermati in modo da non disturbare la vista da spazi pubblici.

Coperture

E' vietato l'uso di materiali di copertura diversi da coppi e tegole maritate in cotto. In caso di interventi di straordinaria manutenzione di coperture i tipi differenti dovranno essere come sopra sostituiti; laddove ciò risultasse impossibile (motivi strutturali, pendenze, ecc.) la soluzione dovrà essere concordata con l'U.T.C.

Nel caso di rialzamento di coperture per effetto della ristrutturazione edilizia vale quanto descritto nella sostituzione verso l'alto mentre è vietata la sostituzione verso il basso.

Edicole e simili

In assenza di un progetto complessivo di arredo non potrà essere consentita l'installazione di edicole, gazebi o simili negli spazi pubblici. Per quelle esistenti se non rispondenti a caratteri di integrazione con le tipologie storiche del centro storico dovrà essere valutata la possibilità di rimozione con collocazione dei servizi ivi svolti in spazi

alternativi. In particolare dovranno essere rimosse quelle strutture, come l'edicola di Piazza Matteotti che nuocciono ad una fruizione spaziale completa dell'area pubblica.

Impianti tecnologici

Tutti gli impianti tecnologici, pubblici e privati, debbono rispettare l'armonia architettonica delle facciate.

Campanelliere e citofoni dovranno avere mostre in ottone o alluminio.

Le cassette postali dovranno essere poste all'interno degli androni.

Eventuali gruppi refrigeranti non dovranno essere individuabili dalla via pubblica.

I cavi dovranno essere disposti nel rispetto dello schema tipologico delle facciate seguendo percorsi ordinati il meno possibile in vista possibilmente in prossimità e superiormente a gronde e fasce marcapiano.

L'Amministrazione Comunale concorderà con gli Uffici Tecnici delle aziende erogatrici di servizi il riordino delle reti distributive. Le tubazioni del gas potranno solo eccezionalmente essere realizzate sulle facciate degli edifici visibili dalla via pubblica, sempre in maniera discreta ed ordinata.

Gli sportelli di gas, energia elettrica ecc. se apposti in facciata dovranno essere a filo della facciata, verniciati del colore della stessa. Sportelli di utenze o servizi diversi dovranno essere apposti in maniera ordinata. Per tali opere è sempre necessario e vincolante il parere dell'UTC.

Infissi

Gli infissi storicizzati esistenti dovranno, ove possibile, essere restaurati piuttosto che sostituiti. In caso di sostituzione dovranno essere riproposti infissi di tipo tradizionale, verniciati a corpo in tonalità indicata dall'UTC ed armonizzanti col tono della facciata.

E' consentita previa dimostrazione di oggettive esigenze funzionali l'installazione nei vani maggiori delle aperture a piano terra di infissi in ferro e vetro. E' vietata la messa in opera di vetri a specchio o riflettenti.

E' escluso, fuorché ove già previsto in edifici costruiti dopo il 1960, la messa in opera di avvolgibili.

E' vietata la realizzazione di infissi esterni in alluminio anodizzato di qualunque tipo. E' consentita la realizzazione di zanzariere in alluminio purché verniciate nello stesso tono degli infissi a cui sono annesse. In fase di interventi per i quali è prevista la DIA mediante asseveramento, dovrà essere disposta la sostituzione degli infissi esistenti non conformi alla presente norma.

Insegne

E' vietata la realizzazione di insegne a bandiera e di insegne che superino la dimensione dell'apertura al disopra delle quali sono poste. E' vietata la realizzazione di insegne in posizioni diverse dalla precedente. Periodicamente, in fase di rinnovo dell'autorizzazione all'esposizione di insegne l'A.C. prescriverà obbligatoriamente l'adeguamento alla norma pena il ritiro dell'autorizzazione suddetta.

Intonaci esterni

Gli intonaci esistenti dovranno preferibilmente essere conservati, integrati e restaurati. Le integrazioni avverranno con tecniche e materiali simili agli originali.

Laddove sia anche solo sospettata la presenza di decorazioni pittoriche dovranno essere eseguiti opportuni saggi documentati fotograficamente.

Cornici, aggetti, lesene, marcapiano ecc. dovranno essere conservati e, se demoliti perché degradati, riproposti identici con l'uso di appropriate modine guida di profili identici agli esistenti.

E' vietata la sostituzione di tali elementi con altri in materiale lapideo o cotto come pure è vietata la messa in evidenza di archi di scarico, architravi ed altri elementi con caratteri unicamente strutturali.

Gli intonaci esterni dovranno essere realizzati in malta bastarda con velo di finitura a calce. E' vietato l'uso di intonaci pronti, al quarzo, colorati - anche in pasta, bugnati a buccia d'arancio, ecc.

Pavimentazioni stradali

Nella realizzazione di pavimentazioni stradali pubbliche o private all'interno del centro storico è raccomandato l'uso di materiali tradizionali quali la pietra serena, la pietra forte e il cotto. Sono consentiti materiali alternativi purché rispondenti a requisiti di qualità estetica e di compatibilità ambientale con il contesto storico locale.

Rifacimento o spostamento solai

Tale intervento è possibile esclusivamente attraverso la riproposizione della tecnologia realizzativa dell'elemento sostituito o per sostituzione verso l'alto.

Segnaletica ed affissione

Sia la segnaletica che l'apposizione di cartelli o manifesti murali dovranno tenere conto del rispetto per l'abitato storico. I segnali stradali e le bacheche per l'affissione dovranno essere sostenuti da pali infissi nel terreno e non dovranno nascondere decori pittorici o plastici. L'A.C. dovrà predisporre un progetto organico di riordino, di scelta dei luoghi e delle tipologie, forme e colori di tali elementi. In particolari segnali stradali e indicatori di servizi ed esercizi pubblici dovranno essere ridotti al minimo, raggruppati e razionalizzati.

Soppalchi

La realizzazione di soppalchi è consentita dalla categoria del risanamento conservativo e della ristrutturazione edilizia purché non interessino vani dotati di particolari caratteri architettonici o decorativi, siano aperti verso i vani di cui sono al servizio, con superficie non superiore al 40% della stessa e con altezza utile netta superiore ed inferiore di almeno ml. 2,20. Gli stessi non sono considerati aumento della superficie utile delle unità immobiliari.

Soffitte

E' consentito il recupero delle soffitte sottotetto come vani accessori alle unità immobiliari sottostanti purché ciò avvenga attraverso interventi consentiti per la categoria in cui ricade l'edificio interessato.

Targhe

Le targhe indicati arti, mestieri o professioni dovranno essere di piccola dimensione e realizzate in materiali coordinati con i colori delle facciate.

Tende frangisole

L'eventuale apposizione di tende frangisole, in colori non contrastanti con le facciate, sarà consentita solo a piano terra senza sacrificio di elementi architettonici o decorativi delle facciate e sempre previo parere dell'UTC.

Vetrine

Di norma le vetrine dovranno rispettare la forma e la dimensione del vano ove sono ubicate. E' consentita l'installazione infissi in ferro e vetro. E' vietata la messa in opera di vetri a specchio o riflettenti.

E' escluso, fuorché ove già previsto in edifici costruiti dopo il 1960, la messa in opera di serrande avvolgibili

E' vietata la realizzazione di infissi esterni in alluminio anodizzato di qualunque tipo.

19.5 Disciplina delle destinazioni d'uso

Sono consentite all'interno del centro storico, purché conformi alle norme del R.E. e d'igiene, tutte le destinazioni d'uso, con esclusione delle seguenti:

- attività industriali ed artigianali con lavorazioni nocive, rumorose o comunque moleste;
- aziende di autotrasporti o immagazzinamento e custodia merci, comunque attività che prevedano traffico veicolare al di fuori delle ore di accesso consentite;
- caserme, con esclusione di stazioni di C.C.;
- istituti di pena;
- case di cura private con più di 25 letti;
- ospizi, dormitori ed istituti assistenziali con più di 25 letti;
- medie strutture commerciali con superfici di vendita al pubblico superiori a 300 mq;
- impianti di erogazione carburante.

I cambi di destinazione d'uso conformi alle precedenti prescrizioni sono assentibili ai sensi e nel rispetto della L.R. 3.01.2005, n. 1.

Nel caso dell'attuazione di piani di recupero non risulta necessario il reperimento di aree a standard urbanistici in relazione alla presenza di ampie aree pubbliche immediatamente all'esterno del centro storico.

Il cambio di destinazione è sempre consentito ai piani primo e superiori qualunque sia la categoria di intervento ammessa dalle presenti norme purché gli interventi finalizzati al cambio di destinazione d'uso rientrino tra quelli ammessi per la categoria nella quale è inserito l'edificio oggetto di intervento e purché siano rispettate le norme

di abitabilità e di igiene previste da leggi e regolamenti vigenti. Salvo quanto disposto nel successivo ultimo comma, i piani terra degli edifici non possono essere destinati a locali abitabili alle seguenti condizioni:

1. superficie utile minima degli alloggi, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 45;
2. altezza minima interna dei locali non inferiore a m. 2,70, riducibile a m. 2,40 per disimpegni, bagni e ripostigli;
3. stanza di soggiorno di superficie utile di almeno mq. 14, camere singole di mq. 9, camere matrimoniali o per due persone di mq. 14;
4. servizio igienico dotato di vaso, bidet, lavabo, vasca o doccia, apertura verso l'esterno per il ricambio d'aria o impianto di aspirazione meccanica;
5. cucina o posto cottura, eventualmente annesso al soggiorno o con esso comunicante mediante apertura di almeno mq. 4, dotati di impianto di aspirazione forzata sui fornelli;
6. tutti i locali, escluso eventualmente bagni, posti cottura, disimpegni, ripostigli, devono avere finestre apribili di dimensioni pari ad almeno 1/8 della superficie di pavimento, con spazio libero antistante di almeno m. 5;
7. distribuzione interna dei locali in modo da garantire la presenza di ventilazione contrapposta; in carenza di ventilazione naturale, si deve ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti;
8. piano di calpestio posto ad almeno cm. 30 sopra la quota stradale e isolato dal terreno mediante solaio o vespaio areato con formazione di camera d'aria non inferiore a cm. 30;
9. adozione di idonee soluzioni per l'eliminazione duratura dell'umidità dalle pareti, sia essa derivante dal suolo che da agenti atmosferici, in modo da garantire murature asciutte e ambienti salubri;
10. porte e finestre che si aprono su spazi pubblici o ad uso pubblico devono essere previste con adeguati accorgimenti per evitare l'introspezione, al fine di garantire una sufficiente riservatezza degli ambienti abitabili; tali finestre e porte non possono avere serramenti che si aprono o sporgono verso la strada;
11. rispetto delle norme sul contenimento del consumo energetico relative al patrimonio edilizio esistente.

Al fine di tutelare la presenza commerciale o comunque la potenzialità per usi commerciali e direzionali degli edifici attestanti su corso Mazzini, piazza Garibaldi e piazza Matteotti lato Arno, la trasformazione ad uso abitativo dei piani terra di tali edifici non è consentita.

19.6 Disciplina generale degli interventi

E' consentita una tantum la trasformazione del vano e della scala interna esistente nell'abitazione ove sia dimostrata la difficoltà di accesso mediante il medesimo e strettamente limitato a consentire un migliore accesso o disimpegno dei vani o delle

porzioni di immobili servite, previa documentazione grafica ante e post quem con rilievo in scala minima 1:20 e fotografica dell'insieme e di tutti i particolari ed elementi che costituiscono l'elemento oggetto di sostituzione alle seguenti condizioni, salva ed impregiudicata la possibilità di diniego a causa di parere contrario espresso anche ove ricorressero i requisiti richiesti dalla presente norma da parte della commissione edilizia:

- 1) che l'intervento progettuale rispetti gli schemi di trasformazione tipologica esistenti nel centro storico secondo i modelli riportati nella presente normativa;
- 2) che l'intervento avvenga sempre secondo il criterio di sostituzione verso l'alto;
- 3) che l'intervento non aumenti la superficie utile dell'immobile né il volume dell'immobile né modifichi le altezze interpiano o il numero di vani né porti alla costituzione di nuove unità immobiliari;
- 4) che nel caso venga interessato dall'intervento uno o più solai od orizzontamenti dell'edificio le modifiche vengano ridotte al minimo, venga conservata la tipologia ed i materiali originali costituenti il solaio e in caso lo stesso debba essere sostituito per imprescindibili motivi strutturali lo stesso avvenga sempre secondo il criterio di sostituzione verso l'alto. E' in ogni caso vietata la sostituzione con elementi prefabbricati, in acciaio o in calcestruzzo armato o in latero-cemento.

E' vietata la demolizione di strutture voltate sia reali che in foglio per la realizzazione del nuovo vano scala.

La tipologia, lo stato di manutenzione ed il tipo di intervento sui solai dovrà essere indicato in fase progettuale con documentazione grafica ante e post quem con rilievo in scala minima 1:20 e fotografica dell'insieme e di tutti i particolari ed elementi che costituiscono l'elemento oggetto di sostituzione o di intervento.

- 5) che nel caso di vani scala condominiali la modifica venga adottata a tutti i piani dell'edificio.

L'intervento è sempre proibito, nei modi descritti nel presente capitolo:

- a) quando interessa elementi architettonici di pregio anche se si tratta di elementi di arredo, particolari o finiture;
- b) quando porta alla modifica anche indiretta di elementi architettonici di pregio;
- c) quando è realizzabile senza che vi sia necessità di intervenire sulle strutture esistenti.

E' sempre vietato l'utilizzo di elementi prefabbricati sia strutturali che in finitura. Il nuovo intervento dovrà armonicamente integrarsi con l'esistente rispettandone i criteri tipologici di conformazione: tale risultato dovrà risultare esplicitamente dal relativo parere della commissione edilizia.

Nel caso di richiesta di frazionamento delle U.F. dovrà essere dimostrata graficamente la possibilità di frazionamento indipendentemente dalla diversa conformazione del vano scala.

In caso di richiesta di frazionamento che avvenga successivamente alla trasformazione del vano scala, tale dimostrazione dovrà essere riferita alla situazione preesistente alla trasformazione stessa. In caso contrario il frazionamento non potrà essere assentito.

Le condizioni di cui al presente capitolo si applicano esclusivamente per gli edifici ai quali è stata assegnata una delle categorie di intervento fino al massimo della ristrutturazione edilizia e comunque riportati nella tavola di datazione degli edifici, facente parte della presente variante, tra quelli realizzati prima del 1945.

I frazionamenti di unità immobiliari ad uso residenziale sono consentiti se riferiti a U.F. con superficie utile netta maggiori di 90 mq. Valgono comunque i casi di diniego di cui al precedente paragrafo.

Per le dimensioni minime degli alloggi valgono le disposizioni del vigente Regolamento Edilizio.

In presenza di particolari caratteristiche tipologiche ed espressive degli edifici, al fine di agevolare il mantenimento delle destinazioni residenziali, commerciali ed artigianali in atto o l'eventuale recupero delle stesse nel rispetto di dette caratteristiche, gli interventi su immobili realizzati prima del 1945, ovvero posteriori ma con connotazioni architettoniche riferibili a modelli ottocenteschi, qualora comportino rilascio di nuova abitabilità/agibilità, possono prevedere altezze minime interpianto inferiori a quelle stabilite dal D.M. 5.07.1975, fino ad un minimo di m. 2,40 per i locali abitativi, m. 2,10 per i locali di servizio e m. 2,70 per i locali aventi destinazioni commerciali ed artigianali.

L'aerazione e l'illuminazione naturale dei locali deve corrispondere ad almeno:

- 1/16 della superficie utile del locale, per edifici esistenti;
- 1/8 della superficie utile del locale, con superficie inferiore a 100 mq., ovvero 1/10 con un minimo di mq. 12,50 se la superficie è maggiore di 100 mq., per nuovi edifici derivati da interventi di ristrutturazione urbanistica.

Per esigenze di salvaguardia delle caratteristiche storico-ambientali del centro storico, il sindaco, quale autorità sanitaria locale, può concedere deroghe al rispetto dei suddetti parametri di aerazione e illuminazione naturale previo parere igienico-sanitario dell'Azienda USL competente e parere tecnico del dirigente del servizio edilizia privata, prescrivendo eventuali impianti integrativi di aerazione forzata in grado di garantire adeguati ricambi d'aria.

Gli interventi di rialzamento degli edifici esistenti, compreso l'aumento del numero di piani e gli interventi di parziale ricostruzione di edifici demoliti da eventi postbellici, così come previsti nelle presenti norme dovranno risultare conformi alle vigenti norme per le zone sismiche.

Per i suddetti interventi di ristrutturazione urbanistica le distanze minime tra questi edifici e gli edifici antistanti non potranno comunque essere inferiori a quelle preesistenti, opportunamente documentate, computate senza tenere conto delle costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico ed ambientale.

19.7 Piani di recupero delle aree scoperte derivate da demolizioni (Larghi e ruderi)

Piano di recupero Largo Genovesi – isolato 022

L'intervento riguarda un'area fortemente degradata a causa della demolizione a metà degli anni '60 dei tipi edilizi una volta costituenti l'isolato. Il sito è assai degradato per la presenza delle pareti cieche d'ambito degli edifici a schiera e non presenta alcun collegamento con la realtà urbana. L'intervento rientra tra quelli di ricucitura dell'abitato. L'assonometria allegata di riferimento ha carattere indicativo sia per quanto riguarda la consistenza, il numero di piani dei fabbricati e l'immagine che deve riprendere gli stilemi caratteristici per forma e finitura degli edifici di maggior pregio del centro, sia per quanto riguarda la suddivisione interna e lo spazio centrale che potrà essere rappresentato anche da una zona pavimentata scoperta o a verde ma sempre chiusa verso la via da un muro d'ambito come indicato in planimetria.

Tipologia di intervento: 2 edifici terminali di n. 3 piani fuori terra

1 edificio centrale di n. 1 piano fuori terra

Area soggetta a PdR	Mq	312,50	
Superficie coperta massima			
Edificio Terminale	Mq	56	
Edificio terminale	Mq	52	
Edificio centrale	Mq	72	
Totale	Mq	180	
Superficie permeabile minima	Mq	78,10	
Mq. 312.5 x 25%			

Edifici	Numero piani	Altezza minima interna	
		Piano terra	Piani 1° e 2°
Edificio terminale	3	3,20	2,70
Edificio centrale	1	3,20	-

Piano di recupero Largo Genovesi – isolato 021

L'intervento riguarda un'area fortemente degradata a causa della demolizione a metà degli anni '60 dei tipi edilizi una volta costituenti l'isolato. Il sito è assai degradato per la presenza delle pareti cieche d'ambito degli edifici a schiera e non presenta alcun collegamento con la realtà urbana. L'intervento rientra tra quelli di ricucitura dell'abitato. L'assonometria allegata di riferimento ha carattere indicativo sia per

quanto riguarda la consistenza, il numero di piani dei fabbricati e l'immagine che deve riprendere gli stilemi caratteristici per forma e finitura degli edifici di maggior pregio del centro, sia per quanto riguarda la suddivisione interna e lo spazio centrale che potrà essere rappresentato anche da una zona pavimentata scoperta o a verde ma sempre chiusa verso la via da un muro d'ambito come indicato in planimetria.

Tipologia di intervento: 2 edifici terminali di n. 3 piani fuori terra

1 edificio centrale di n. 1 piano fuori terra

Area soggetta a PdR	Mq	429	
Superficie coperta massima			
Edificio Terminale	Mq	60	
Edificio terminale	Mq	96	
Edificio centrale	Mq	84	
Totale	Mq	240	
Superficie permeabile minima	Mq	107,20	
Mq. 429 x 25%			

Edifici	Numero piani	Altezza minima interna	
		Piano terra	Piani 1° e 2°
Edificio terminale	3	3,20	2,70
Edificio centrale	1	3,20	-

Piano di recupero Largo Frosini – isolato 020

L'intervento riguarda un'area fortemente degradata a causa della demolizione a metà degli anni '60 dei tipi edilizi una volta costituenti l'isolato. Il sito è assai degradato per la presenza di un tipo edilizio malamente sostituito di cui si prevede la ricostruzione come indicato in assonometria. Laddove si è creato un rapporto con la strada a causa di un tipo edilizio sostituito le cui aperture girano sul largo si ritiene di dover realizzare uno spazio pubblico di minori dimensioni che rispetti tale preesistenza. L'intervento rientra tra quelli di ricucitura dell'abitato. L'assonometria allegata di riferimento ha carattere indicativo sia per quanto riguarda la consistenza, il numero di piani dei fabbricati e l'immagine che deve riprendere gli stilemi caratteristici per forma e finitura degli edifici di maggior pregio del centro, sia per quanto riguarda la suddivisione interna e lo spazio centrale che potrà essere rappresentato anche da una zona pavimentata scoperta o a verde ma sempre chiusa verso la via da un muro d'ambito come indicato in planimetria.

Tipologia di intervento: 1 edificio terminale di n. 1 piano fuori terra
1 edificio centrale di n. 3 piani fuori terra

Area soggetta a PdR	Mq	301,50	
Superficie coperta massima			
Edificio Terminale	Mq	66	
Edificio terminale	Mq		
Edificio centrale	Mq	92	
Totale	Mq	158	
Superficie permeabile minima Mq. 301,50 x 25%	Mq	75,30	

Edifici	Numero piani	Altezza minima interna	
		Piano terra	Piani 1° e 2°
Edificio terminale	1	3,20	2,70
Edificio centrale	3	3,20	-

Piano di recupero Largo Galilei – isolato 018

L'intervento riguarda un'area fortemente degradata a causa della demolizione a metà degli anni '60 dei tipi edilizi una volta costituenti l'isolato. Il sito è assai degradato per la presenza di un tipo edilizio malamente ristrutturato, nella fattispecie l'Hotel Cristallo di cui si prevede l'ampliamento come indicato in assonometria. Laddove si è creato un rapporto con la strada a causa di un tipo edilizio le cui aperture girano sul largo, si ritiene di dover realizzare uno spazio pubblico di minori dimensioni che rispetti tale preesistenza. L'intervento rientra tra quelli di ricucitura dell'abitato ed è condizionato alla presentazione di un progetto di riproposizione tipologica riguardante tutti i prospetti dell'Hotel Cristallo visibili da aree pubbliche, in particolare verso il Lungarno Tripoli la cui immagine è gravemente danneggiata dal presente stato della costruzione. L'assonometria allegata di riferimento ha carattere indicativo sia per quanto riguarda la consistenza, il numero di piani dei fabbricati e l'immagine che deve riprendere gli stilemi caratteristici per forma e finitura degli edifici di maggior pregio del centro, sia per quanto riguarda la suddivisione interna.

Tipologia di intervento: 1 edificio terminale di n. 3 piani fuori terra

Area soggetta a PdR	Mq	414
---------------------	----	-----

Superficie coperta massima			
Edificio Terminale	Mq	135	
Edificio terminale	Mq		
Edificio centrale	Mq		
Totale	Mq	135	
Superficie permeabile minima	Mq	103,50	
Mq. 414 x 25%			

Edifici	Numero piani	Altezza minima interna	
		Piano terra	Piani 1° e 2°
Edificio terminale	3	3,20	2,70
Edificio centrale			

Piano di recupero Largo Galilei – isolato 017

L'intervento riguarda un'area fortemente degradata a causa della demolizione a metà degli anni '60 dei tipi edilizi una volta costituenti l'isolato. Il sito è assai degradato per la presenza delle pareti cieche d'ambito degli edifici a schiera e non presenta alcun collegamento con la realtà urbana. L'intervento rientra tra quelli di ricucitura dell'abitato. L'assonometria allegata di riferimento ha carattere indicativo sia per quanto riguarda la consistenza, il numero di piani dei fabbricati e l'immagine che deve riprendere gli stilemi caratteristici per forma e finitura degli edifici di maggior pregio del centro, sia per quanto riguarda la suddivisione interna e lo spazio centrale che potrà essere rappresentato anche da una zona pavimentata scoperta o a verde ma sempre chiusa verso la via da un muro d'ambito come indicato in planimetria.

Retrostante all'attuale Largo Galilei esiste su via Turi un piano di recupero in fase di attuazione da parte di operatori privati che prevede il collegamento tra le due aree.

Tipologia di intervento: 2 edifici terminali di n. 3 piani fuori terra

1 edificio centrale di n. 1 piano fuori terra

Area soggetta a PdR	Mq	362,50	
Superficie coperta massima			
Edificio Terminale	Mq	56	
Edificio terminale	Mq	64	
Edificio centrale	Mq	84	

Totale	Mq	204	
Superficie permeabile minima Mq. 362,50 x 25%	Mq	90,60	

Edifici	Numero piani	Altezza minima interna	
		Piano terra	Piani 1° e 2°
Edificio terminale	3	3,20	2,70
Edificio centrale	1	3,20	-

Piano di recupero Via Buoni - isolato 015

Gli interventi sono disciplinati dal Piano di Recupero approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 31.05.2006. L'intervento prevede 1 edificio terminale di n. 4 piani fuori terra su via Buoni, demolizione del corpo adiacente e riqualificazione del primo locale del manufatto esistente a un piano su via Vettori con accorpamento volumetrico per ampliamento del fabbricato adibito a bar - circolo ricreativo.

Area soggetta a PdR	Mq	730,00	
Superficie coperta massima	Mq	240,00	
Edificio su via Buoni	Mq	199,00	
Edificio su via Vettori	Mq	41,00	
Totale volume			Mc. 2.350,00 (o quanto risulta da verifiche documentali)
Superficie permeabile minima	Mq	182,50	

Edifici	Numero piani	Altezza minima interna	
		Piano terra	Piani 1°,2°,3°,4°
Edificio su via Buoni	4	3,20	2,70
Edificio su via Vettori	1	4,20	-

Piano di recupero Via Vettori - isolato 002

L'intervento riguarda un'area derivata dalla demolizione dei tipi edilizi una volta costituenti l'isolato. Il sito presenta pareti cieche d'ambito degli edifici a schiera ed è stato recentemente oggetto di un intervento di recupero con ricucitura del fronte strada e sistemazione dell'area a sosta pubblica. E' consentita la ricostruzione di un fabbricato ai fini di una maggiore coesione dei fronti edilizi, con utilizzo di stilemi architettonici degli edifici di maggior pregio del centro.

Tipologia di intervento: 1 edificio centrale di n. 3 piani fuori terra

Area soggetta a PdR	Mq	125,50	
Superficie coperta massima			
Edificio Terminale	Mq		
Edificio terminale	Mq		
Edificio centrale	Mq	80,50	
Totale	Mq	80,50	
Superficie permeabile minima	Mq	-	

Edifici	Numero piani	Altezza minima interna	
		Piano terra	Piani 1° e 2°
Edificio terminale	-	-	-
Edificio centrale	3	3,20	2,70

Piano di recupero Via Pipparelli – isolato 005

Gli interventi sono disciplinati dal Piano di Recupero approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 78 del 27.12.2001, convenzionato in data 4.04.2002. L'intervento prevede la ricostruzione della parte terminale dell'isolato prospettante, sul lato corto, la Piazza Matteotti. Riveste particolare importanza la realizzazione di un edificio che oltre a garantire la continuità della Via Pipparelli preveda la ridefinizione del fronte sulla piazza. Gli interventi dovranno inoltre prevedere la ricomposizione della cabina Enel nonché una nuova sistemazione dell'area scoperta che dovrà avere destinazione prevalente a verde.

Tipologia di intervento: 1 edificio terminale di n. 3 piani fuori terra.

Area soggetta a PdR	Mq	776
---------------------	----	-----

Superficie coperta massima			
Edificio Terminale	Mq	382	
Edificio terminale	Mq		
Edificio centrale	Mq	-	
Totale	Mq	382	Mc. 3.863
Superficie permeabile minima 776 x 25%	Mq	194	

Edifici	Numero piani	Altezza minima interna	
		Piano terra	Piani 1° e 2°
Edificio terminale	3	3,20	2,70
Edificio centrale	-	-	-

19.8 Piani di recupero dei fabbricati esistenti

L'altezza massima delle ricostruzioni è calcolata all'intradosso del solaio di copertura in corrispondenza dell'incrocio con la facciata, ovvero in gronda laddove questa superi la quota suddetta di oltre 50 cm.

Piano di recupero su Via Carducci – fabbricato 023005 (in parte)

L'intervento rientra tra quelli di riqualificazione urbana e si riferisce ad una porzione di fabbricato prospiciente la via Carducci. L'intervento è condizionato alla riproposizione tipologica su un edificio sostituito e fa parte delle iniziative di incentivazione al recupero delle aree più sostituite del centro ove più forte è il degrado dell'immagine della città.

Tipologia di intervento: rialzamento di un piano limitatamente al prospetto sulla via Carducci secondo le indicazioni della assonometria di riferimento delle presenti norme, a condizione di una completa riproposizione tipologica del prospetto dell'edificio su via Carducci.

Edificio	Numero di piani ottenibili col PdR	Numero dei piani in aumento	Volume massimo in aumento (mc.)
023005	3	1	75

Piano di recupero su Via Santa Cristiana – fabbricato 021002

L'intervento, che rientra tra quelli previsti per il recupero di immagine e dignità del centro mira a restituire alla via Santa Cristiana una maggiore armonizzazione e continuità col tessuto storico. L'intervento è condizionato dal recupero tipologico dell'esterno del fabbricato su tutti gli affacci pubblici.

Tipologia di intervento: rialzamento di un piano, secondo le indicazioni fornite dalla assonometria di riferimento delle presenti norme, a condizione di una completa riproposizione tipologica.

Edificio	Numero di piani ottenibili col PdR	Numero dei piani in aumento	Volume massimo in aumento (mc.)
021002	2	1	480

Piano di recupero su Via Fratelli Rosselli – fabbricato 019005

L'intervento, che rientra tra quelli previsti per il recupero di immagine e dignità del centro mira a restituire a via F.lli Rosselli una maggiore armonizzazione e continuità col tessuto storico. L'intervento è condizionato dal recupero tipologico dell'esterno del fabbricato su tutti gli affacci pubblici.

Tipologia di intervento: rialzamento di un piano secondo le indicazioni fornite dalla assonometria di riferimento delle presenti norme, a condizione di una completa riproposizione tipologica.

Edificio	Numero di piani ottenibili col PdR	Numero dei piani in aumento	Volume massimo in aumento (mc.)
019005	3	1	250

Piano di recupero su Largo Galilei – fabbricato 018004

L'intervento è condizionato alla riproposizione tipologica su un edificio sostituito e fa parte delle iniziative di incentivazione al recupero delle aree più sostituite del centro ove più forte è il degrado dell'immagine della città.

Tipologia di intervento: accorpamento di volumi esistenti al fine dell'ottenimento di un unico fabbricato con tre piani fuori terra su entrambi i prospetti.

Edificio	Numero di piani ottenibili col PdR	Numero dei piani in aumento	Volume massimo in aumento (mc.)
018004	3	1	685

Piano di recupero su Via Galilei – fabbricato 018002

L'intervento è condizionato alla riproposizione tipologica dell'edificio ricettivo esistente e fa parte delle iniziative di incentivazione al recupero delle aree più manomesse del centro ove più forte è il degrado dell'immagine della città.

Tipologia di intervento: ampliamento dei volumi esistenti con ricostruzione di un edificio in aderenza con tre piani fuori terra su entrambi i prospetti.

Edificio	Numero di piani ottenibili col PdR	Numero dei piani in aumento	Volume massimo in aumento (mc.)
018002	3	1	685

Sono pure consentiti interventi edilizi diretti per la ristrutturazione complessiva dell'immobile, prescrivendo la correzione tipologica delle facciate e la sostituzione del rivestimento esterno in klinker con materiali tradizionali (intonaco, cotto faccia vista, soluzioni miste).

Piano di recupero su Rampa Lami – fabbricato 013002

Il piano riguarda un sito assai degradato a causa delle vicende storiche che hanno caratterizzato la parte più marginale dell'edificato storico. L'intervento prevede la riqualificazione di un edificio assai scadente ed è condizionato alla riqualificazione tipologica di tutto l'edificio.

Tipologia di intervento: rialzamento di un piano secondo le indicazioni fornite dalla assonometria di riferimento delle presenti norme, a condizione di una completa riproposizione tipologica.

Edificio	Numero di piani ottenibili col PdR	Numero dei piani in aumento	Volume massimo in aumento (mc.)
013002	2	1	270

Piano di recupero su Via Lami – fabbricato 013005

L'intervento, che rientra tra quelli previsti per il recupero di immagine e dignità del centro mira a restituire a via Lami una maggiore armonizzazione e continuità col tessuto storico. L'intervento è condizionato dal recupero tipologico dell'esterno del fabbricato su tutti gli affacci pubblici.

Tipologia di intervento: rialzamento di un piano secondo le indicazioni fornite dalla assonometria di riferimento delle presenti norme, a condizione di una completa riproposizione tipologica.

Edificio	Numero di piani ottenibili col PdR	Numero dei piani in aumento	Volume massimo in aumento (mc.)
013005	3	1	132

Piano di recupero su Via Lami – fabbricato 002007

L'intervento, che rientra tra quelli previsti per il recupero di immagine e dignità del centro mira a restituire a via Lami una maggiore armonizzazione e continuità col

tessuto storico. L'intervento è condizionato dal recupero tipologico dell'esterno del fabbricato su tutti gli affacci pubblici.

Tipologia di intervento: rialzamento di due piani secondo le indicazioni fornite dalla assonometria di riferimento delle presenti norme, a condizione di una completa riproposizione tipologica.

Edificio	Numero di piani ottenibili col PdR	Numero dei piani in aumento	Volume massimo in aumento (mc.)
002007	4	2	520

Piano di recupero su Via Vettori – fabbricato 002016

L'intervento, che rientra tra quelli previsti per il recupero di immagine e dignità del centro mira a restituire a via Lami una maggiore armonizzazione e continuità col tessuto storico. L'intervento è condizionato dal recupero tipologico dell'esterno del fabbricato su tutti gli affacci pubblici.

Tipologia di intervento: rialzamento di un piano secondo le indicazioni fornite dalla assonometria di riferimento delle presenti norme, a condizione di una completa riproposizione tipologica.

Edificio	Numero di piani ottenibili col PdR	Numero dei piani in aumento	Volume massimo in aumento (mc.)
002016	3	1	300

Piano di recupero su Via Vettori – fabbricato 002014

L'intervento, che rientra tra quelli previsti per il recupero di immagine e dignità del centro mira a restituire a via Vettori una maggiore armonizzazione e continuità col tessuto storico. L'intervento è condizionato dal recupero tipologico dell'esterno del fabbricato su tutti gli affacci pubblici.

Tipologia di intervento: rialzamento di due piani secondo le indicazioni fornite dalla assonometria di riferimento delle presenti norme, a condizione di una completa riproposizione tipologica.

Edificio	Numero di piani ottenibili col PdR	Numero dei piani in aumento	Volume massimo in aumento (mc.)
002014	4	2	400

Piano di recupero su Via Buoni – fabbricato 004003

L'intervento, che rientra tra quelli previsti per il recupero di immagine e dignità del centro mira a restituire a via Buoni una maggiore armonizzazione e continuità col tessuto storico. L'intervento è condizionato dal recupero tipologico dell'esterno del fabbricato su tutti gli affacci pubblici.

Tipologia di intervento: rialzamento di un piano secondo le indicazioni fornite dalla assonometria di riferimento delle presenti norme, a condizione di una completa riproposizione tipologica.

Edificio	Numero di piani ottenibili col PdR	Numero dei piani in aumento	Volume massimo in aumento (mc.)
004003	2	1	300

Piano di recupero su Piazza S. Cristiana – fabbricato 007001

L'intervento, che rientra tra quelli previsti per il recupero di immagine e dignità del centro mira a restituire alla piazzetta Santa Cristiana una maggiore armonizzazione e continuità col tessuto storico. L'intervento è condizionato dal recupero tipologico dell'esterno del fabbricato su tutti gli affacci pubblici.

Tipologia di intervento: recupero dell'immobile con modifica delle aperture, anche con diversa destinazione. In tal caso è richiesta la modifica della sistemazione della copertura in analogia con l'immobile adiacente.

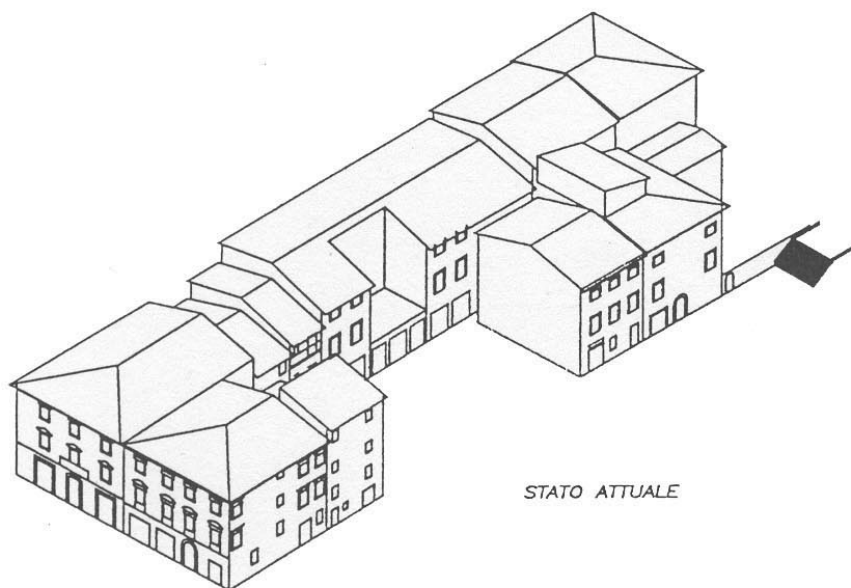
Edificio	Numero di piani ottenibili col PdR	Numero dei piani in aumento	Volume massimo in aumento (mc.)
007001	1	1	0

Piano di recupero su Via Leoni – fabbricato 007004

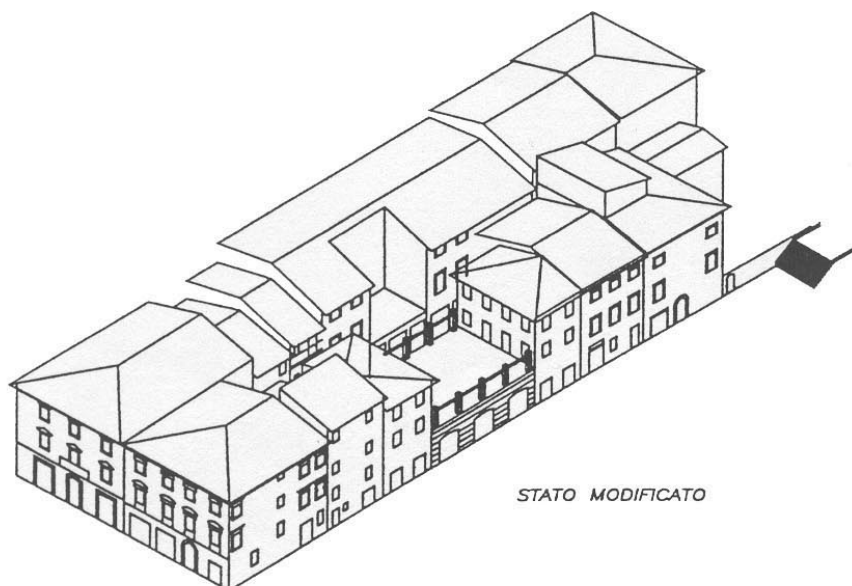
L'intervento, che rientra tra quelli previsti per il recupero di immagine e dignità del centro mira a restituire a via Leoni una maggiore armonizzazione col tessuto storico. L'intervento è condizionato dal recupero tipologico dell'esterno del fabbricato su tutti gli affacci pubblici.

Tipologia di intervento: rialzamento di un piano a completamento della sopraelevazione attigua a condizione che lo stesso avvenga per continuazione tipologica con la suddetta unità secondo le indicazioni fornite dalla assonometria di riferimento delle presenti norme.

Edificio	Numero di piani ottenibili col PdR	Numero dei piani in aumento	Volume massimo in aumento (mc.)
007004	4	1	260

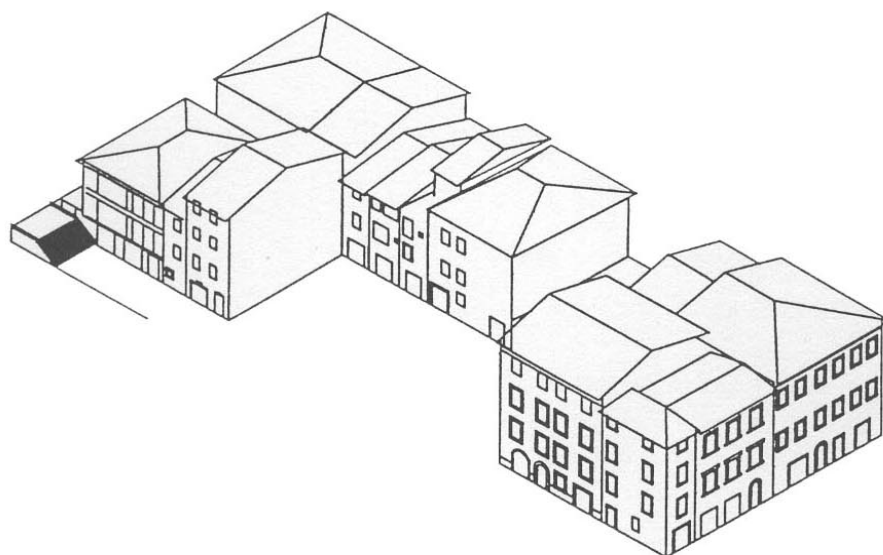


STATO ATTUALE

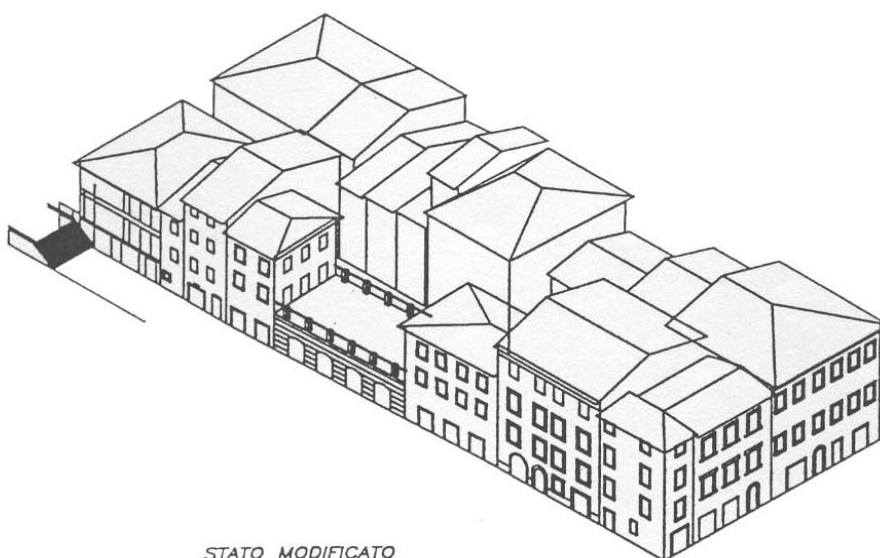


STATO MODIFICATO

Assonometria PdR Largo Genovesi – Isolato 022 (ipotesi indicativa)

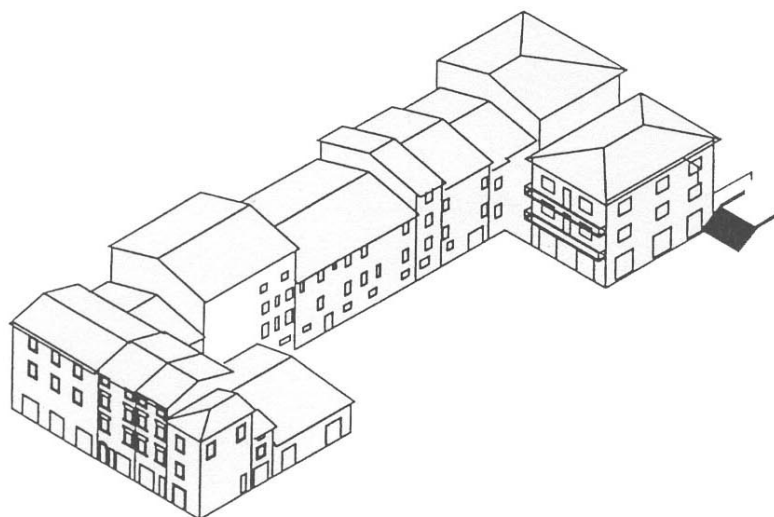


STATO ATTUALE

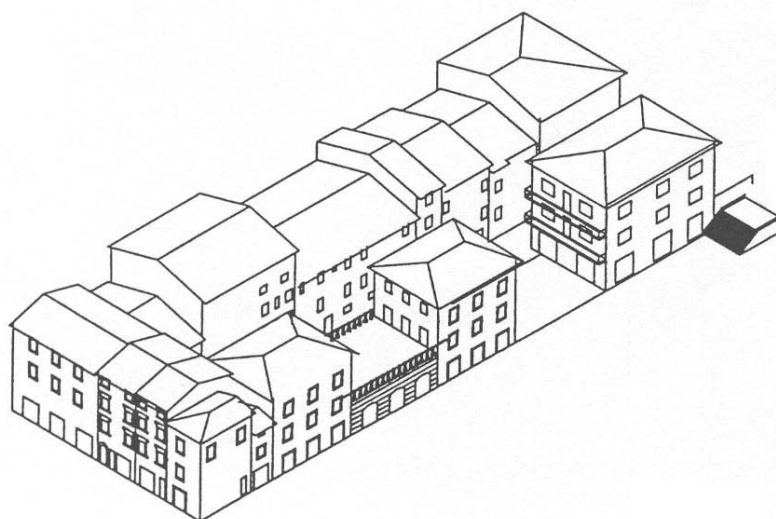


STATO MODIFICATO

Assonometria PdR Largo Genovesi – Isolato 021 (ipotesi indicativa)

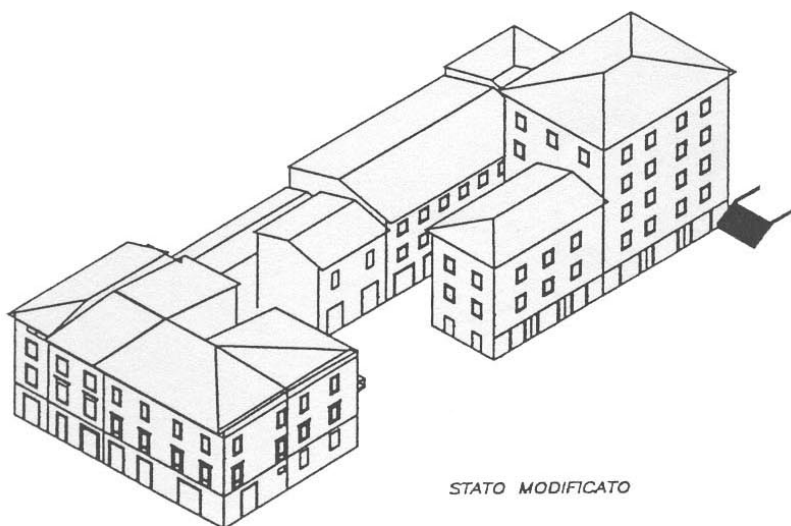
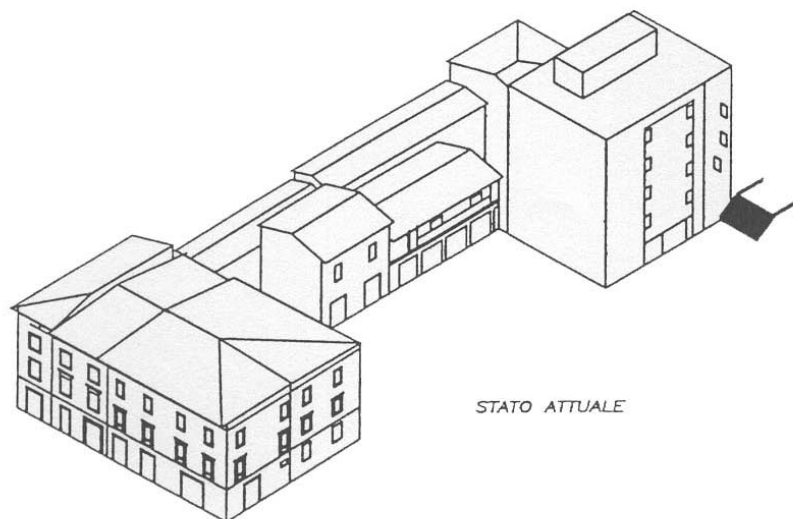


STATO ATTUALE

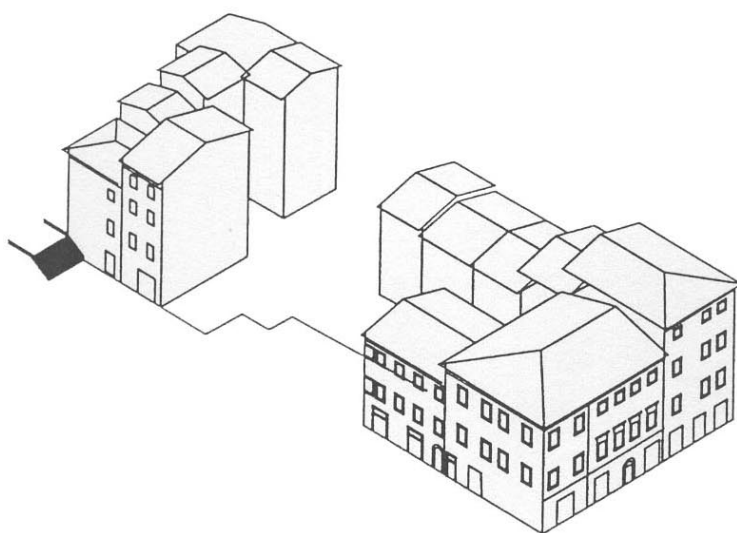


STATO MODIFICATO

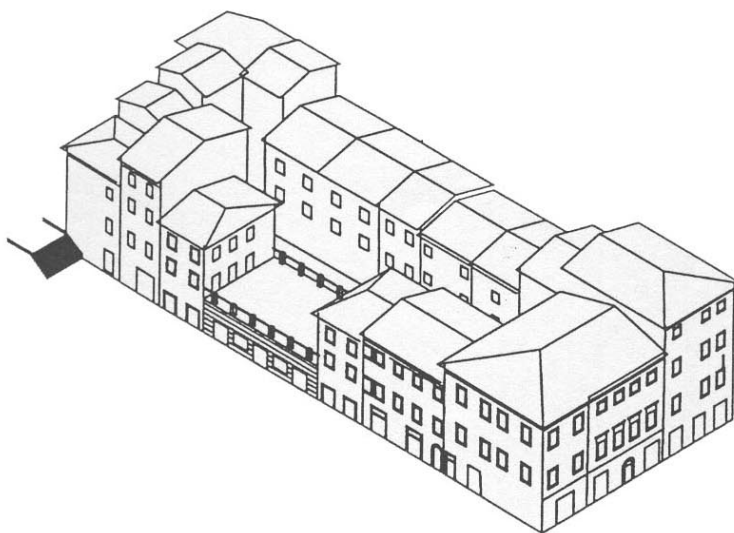
Assonometria PdR Largo Frosini – Isolato 020 (ipotesi indicativa)



Assonometria PdR Largo Galilei – Isolato 018 (ipotesi indicativa)

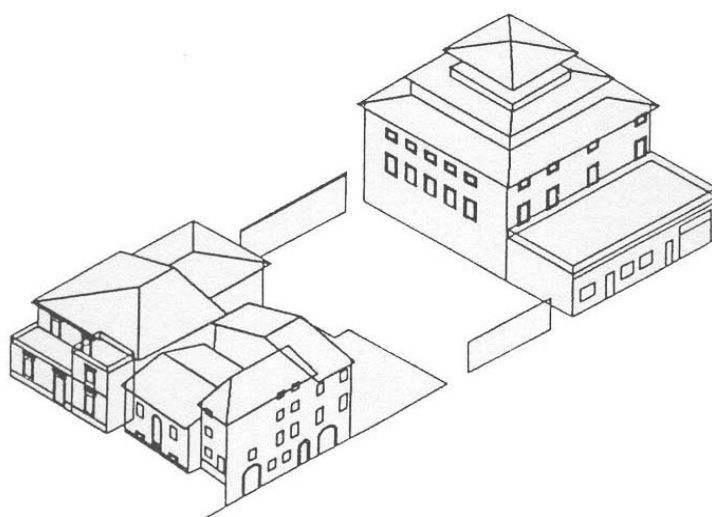


STATO ATTUALE

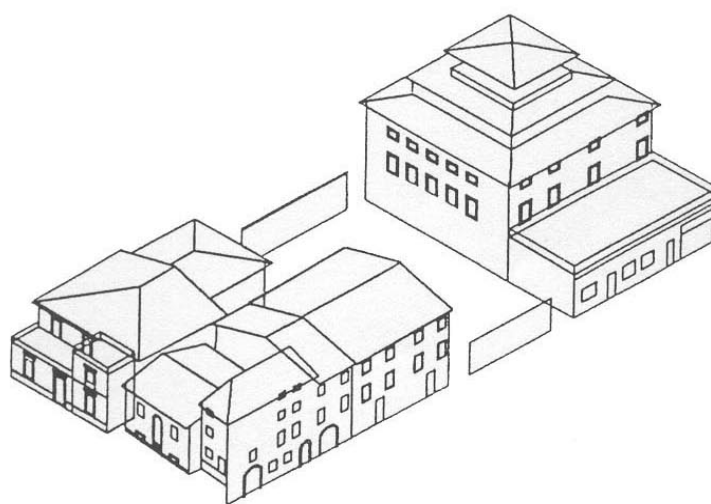


STATO MODIFICATO

Assonometria PdR Largo Galilei – Isolato 017 (ipotesi indicativa)

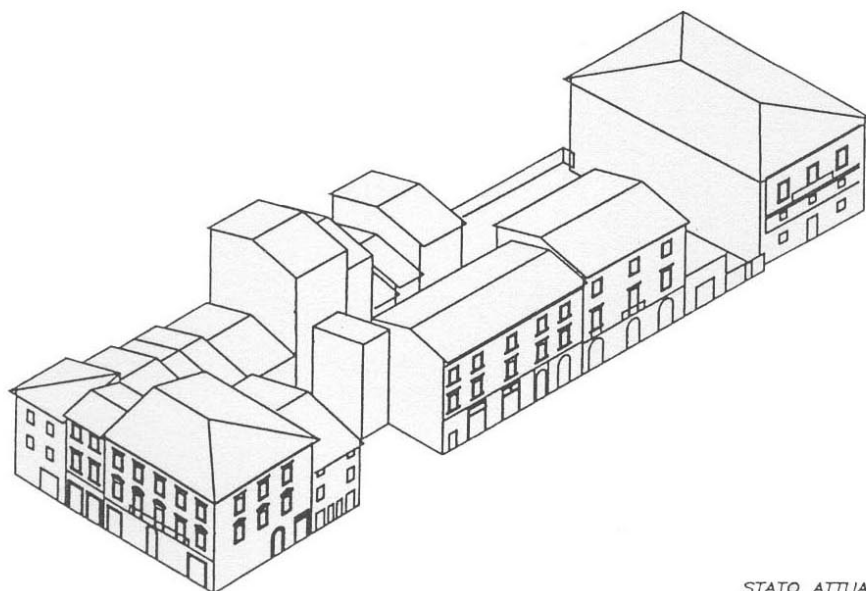


STATO ATTUALE

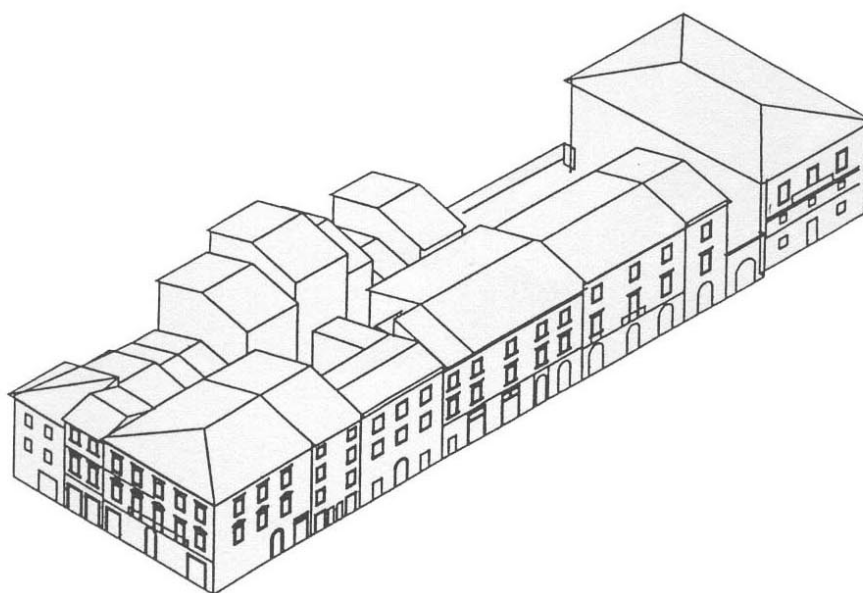


STATO MODIFICATO

Assonometria PdR Via Buoni – Isolato 015 (ipotesi indicativa)

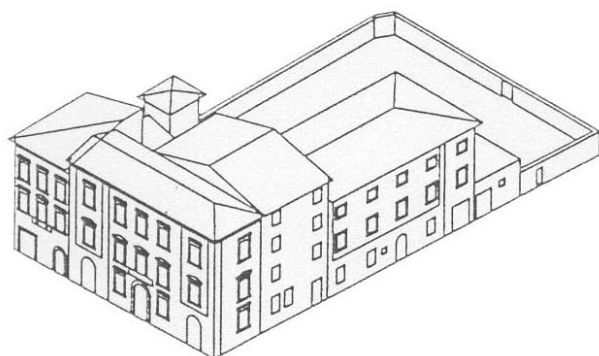


STATO ATTUALE

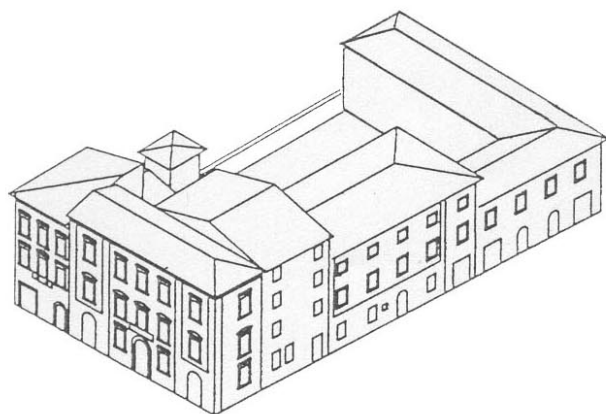


STATO MODIFICATO

Assonometria PdR Via Vettori - Isolato 022 (ipotesi indicativa)

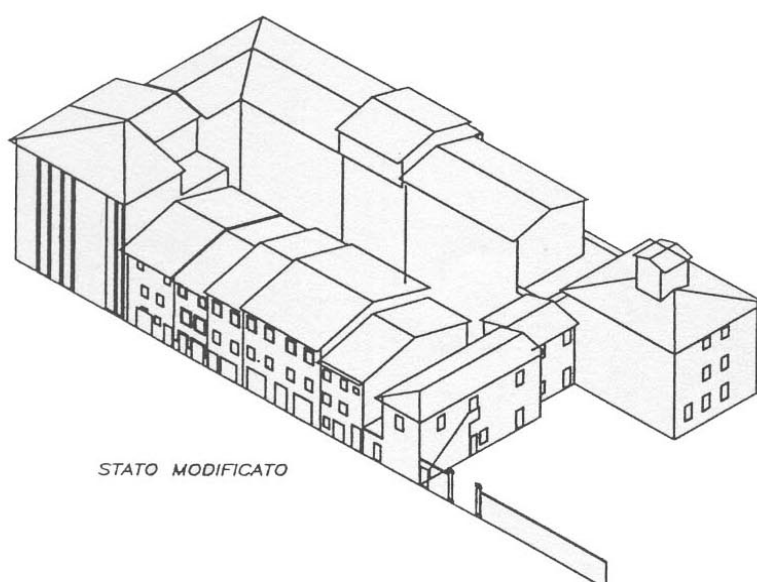
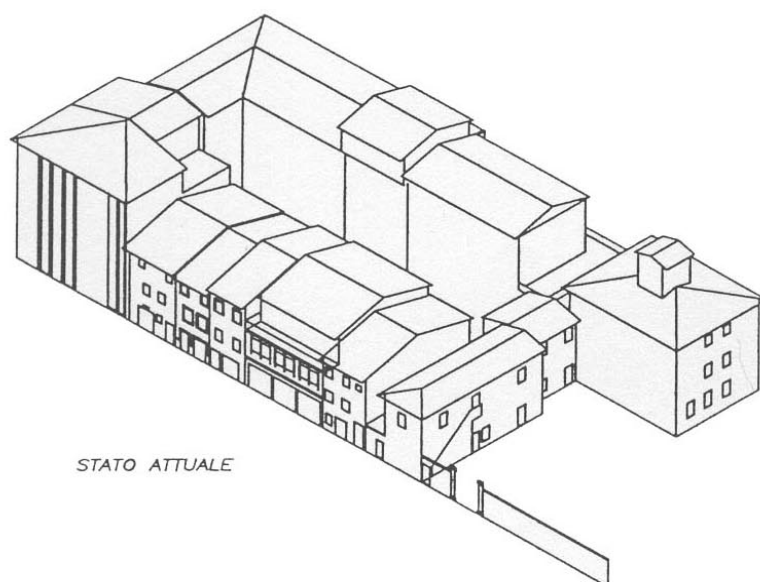


STATO ATTUALE

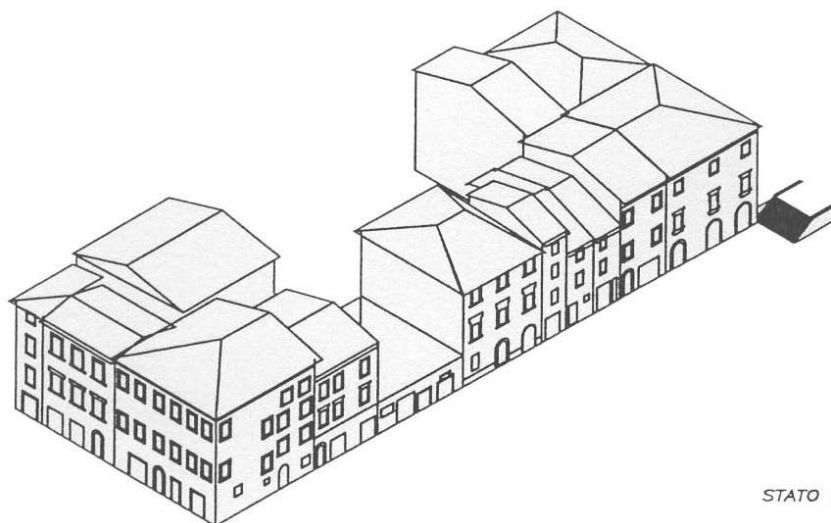


STATO MODIFICATO

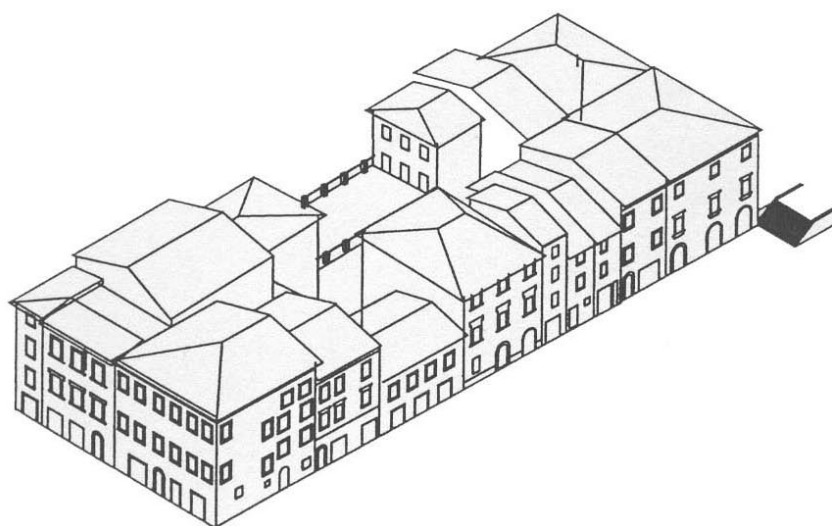
Assonometria PdR Via Pipparelli – Isolato 005 (ipotesi indicativa)



Assonometria PdR Via Carducci – Fabbricato 023005 (ipotesi indicativa)

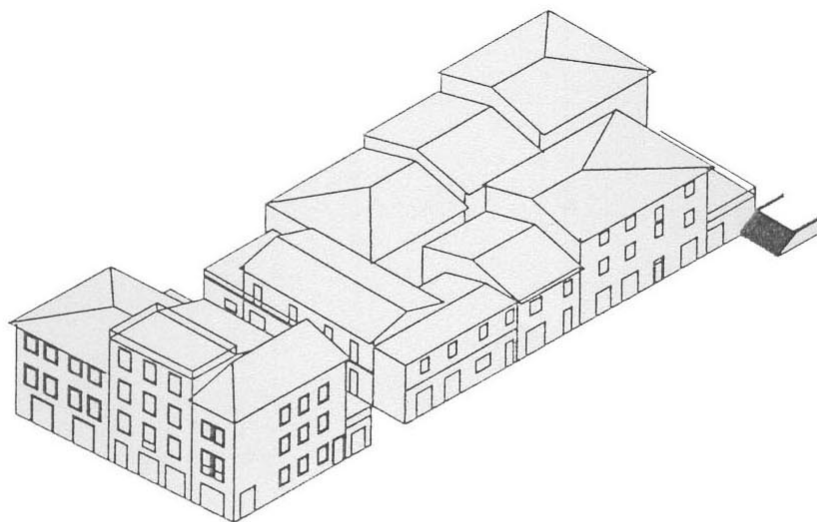


STATO ATTUALE

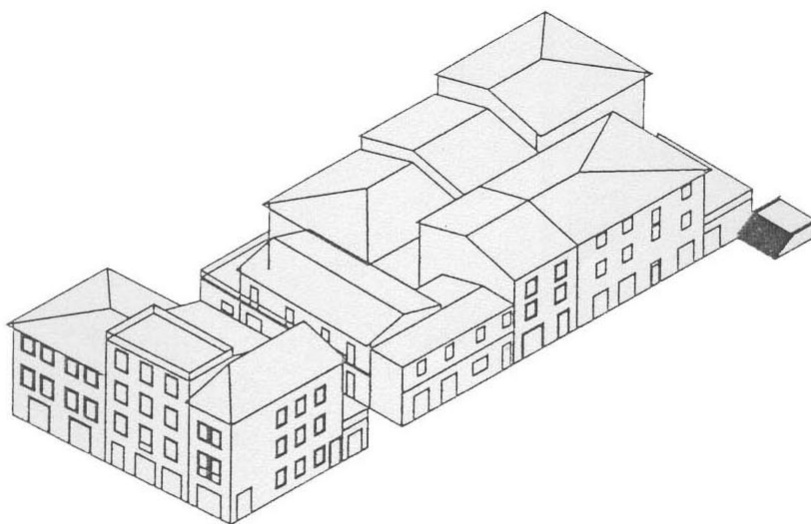


STATO MODIFICATO

Assonometria PdR Via Santa Cristiana – Fabbricato 021002 (ipotesi indicativa)

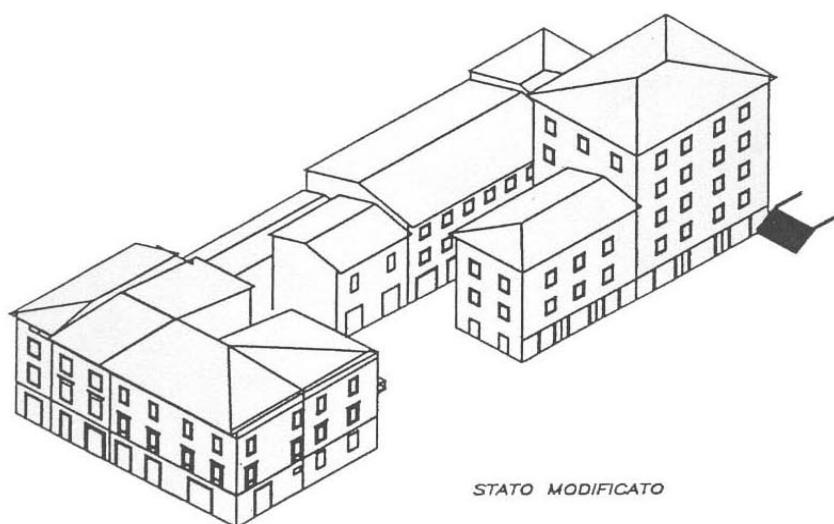
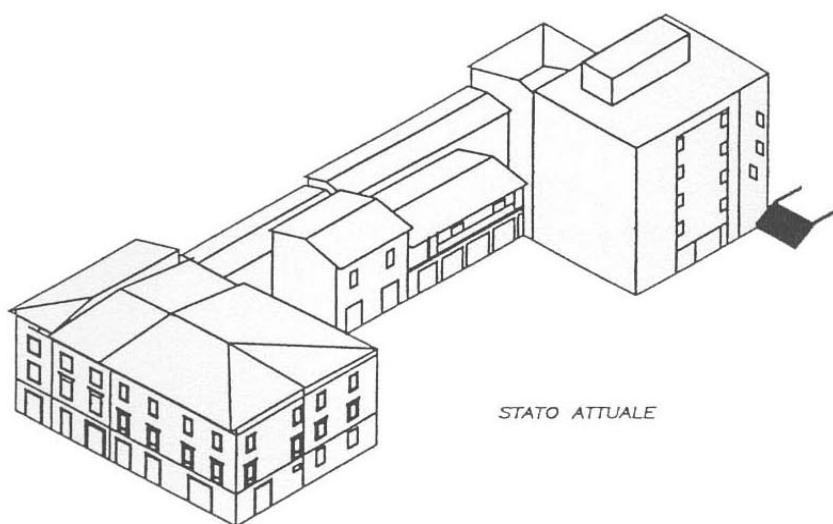


STATO ATTUALE

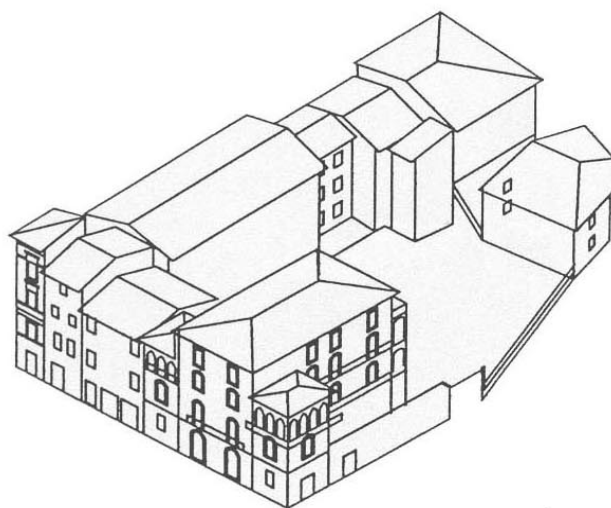
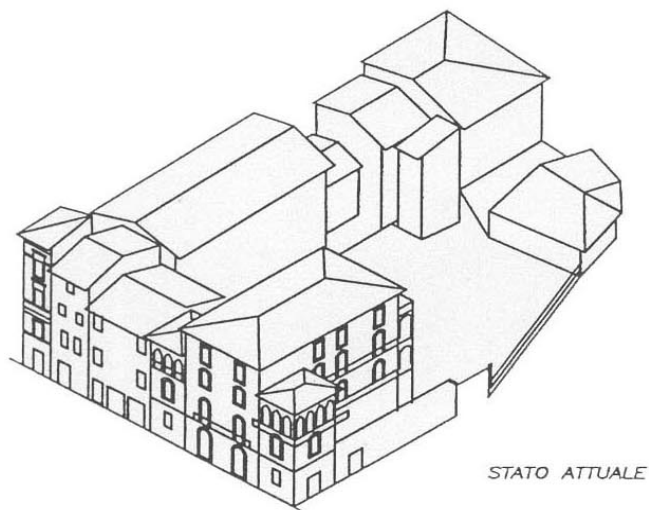


STATO MODIFICATO

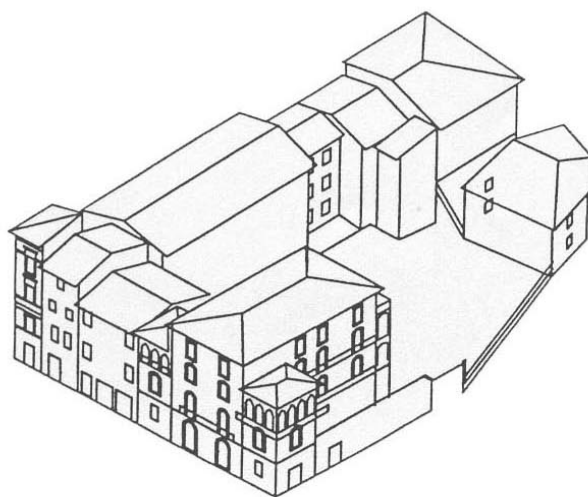
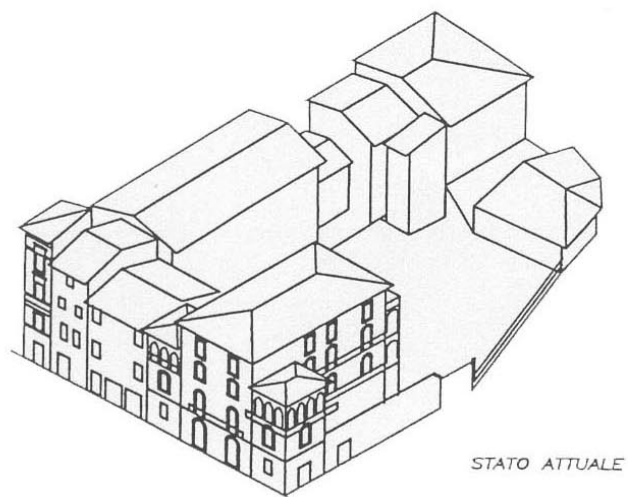
Assonometria PdR Via F.lli Rosselli – Fabbricato 019005 (ipotesi indicativa)



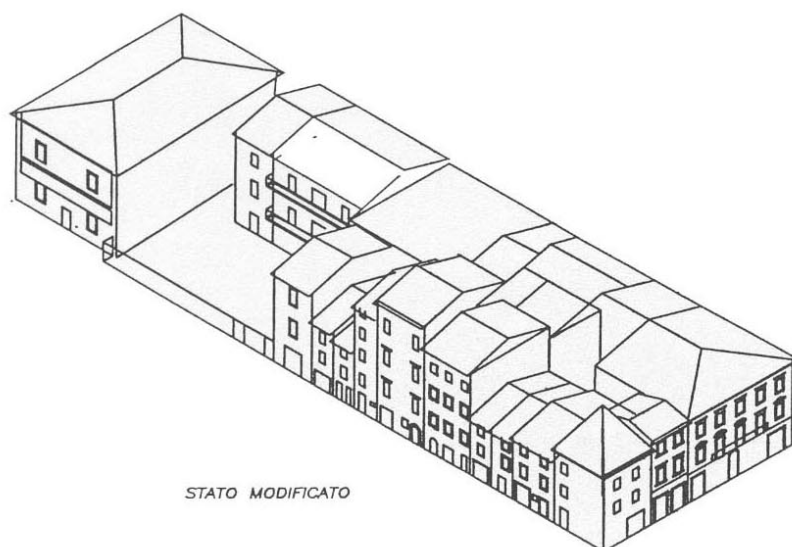
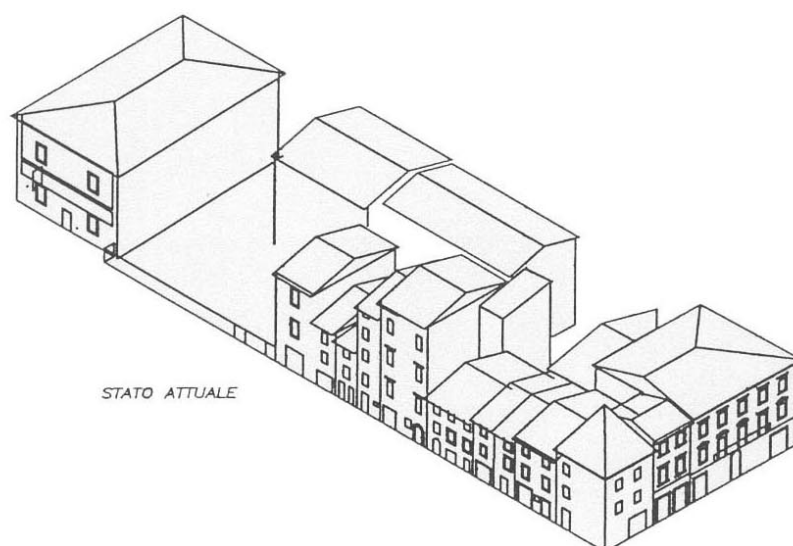
Assonometria PdR Largo Galilei – Fabbricato 018004 (ipotesi indicativa)



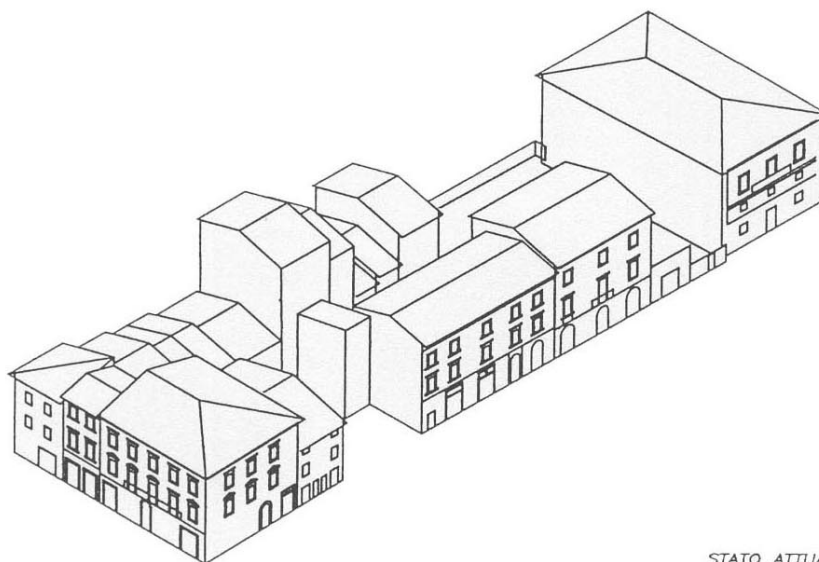
Assonometria PdR Rampa Lami – Fabbricato 013002 (ipotesi indicativa)



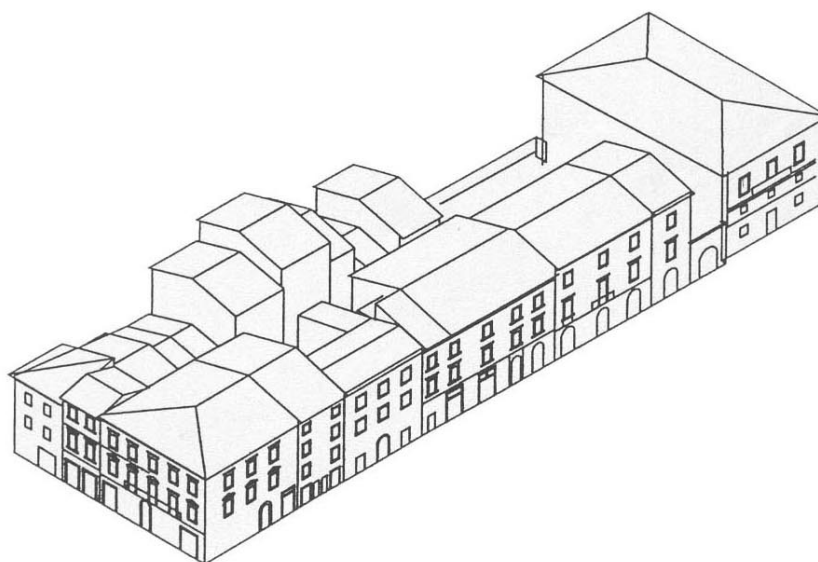
Assonometria PdR Via Lami – Fabbricato 013005 (ipotesi indicativa)



Assonometria PdR Via Lami – Fabbricato 002007 (ipotesi indicativa)

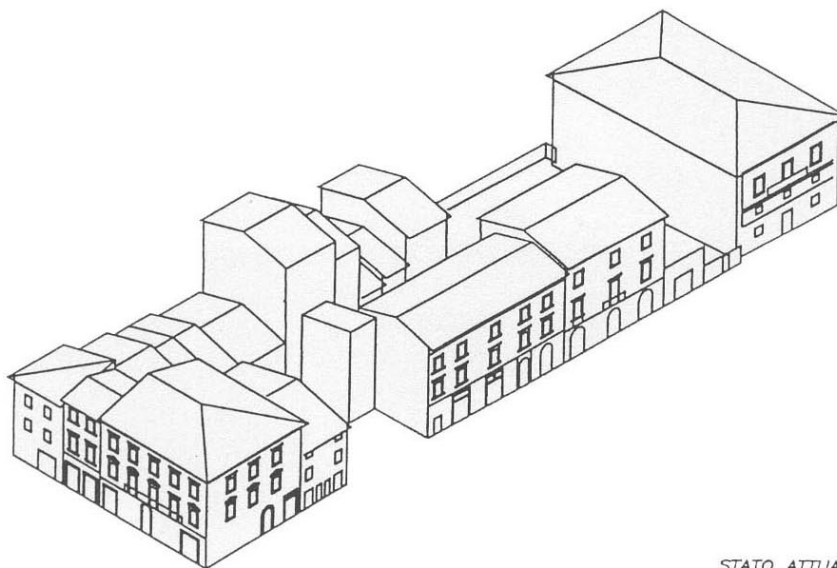


STATO ATTUALE

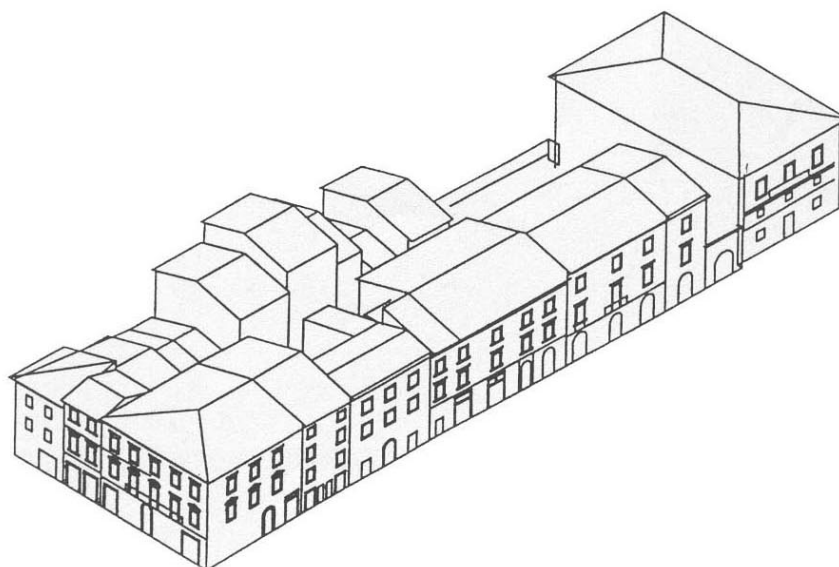


STATO MODIFICATO

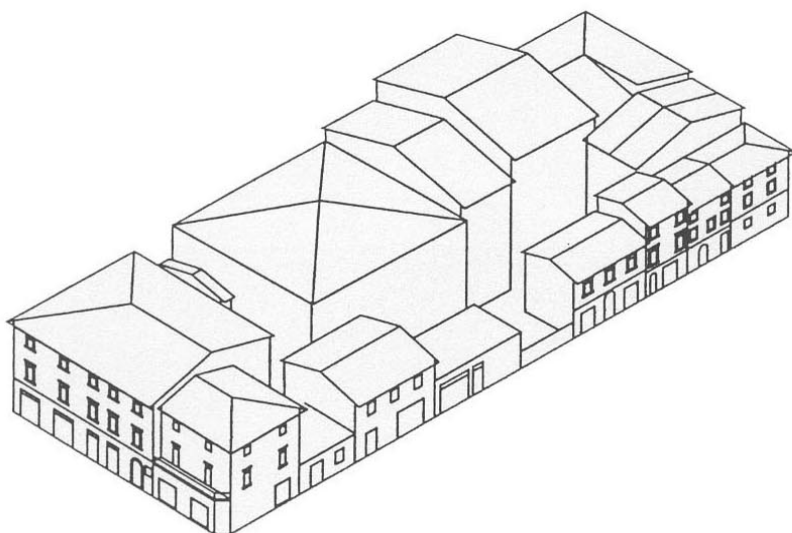
Assonometria PdR Via Vettori – Fabbricato 002016 (ipotesi indicativa)



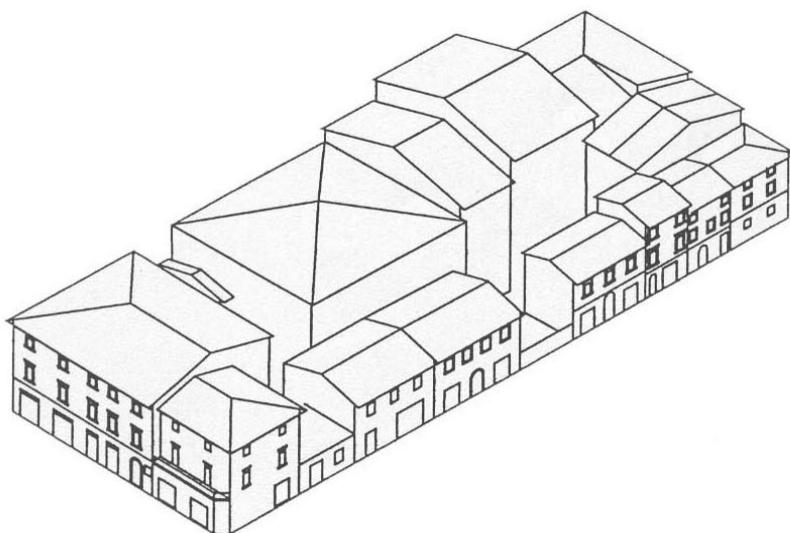
STATO ATTUALE



Assonometria Via Vettori – Fabbricato 002014 (ipotesi indicativa)

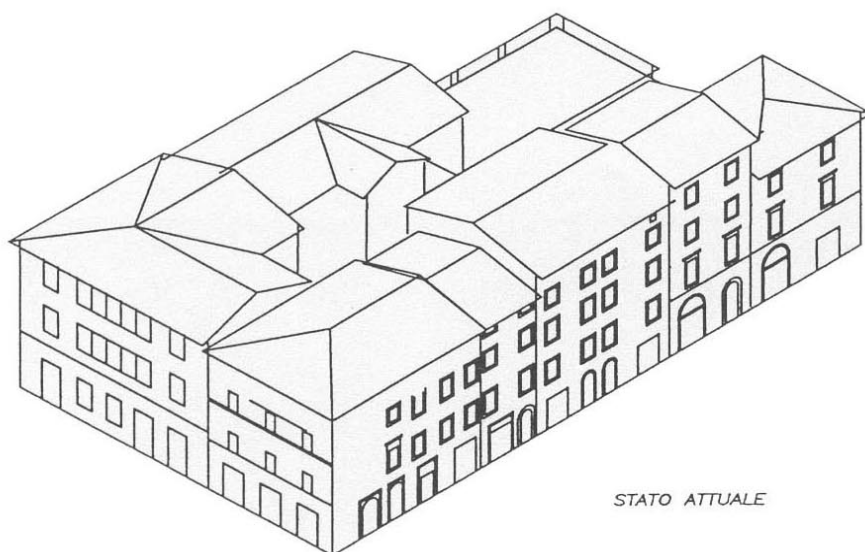


STATO ATTUALE

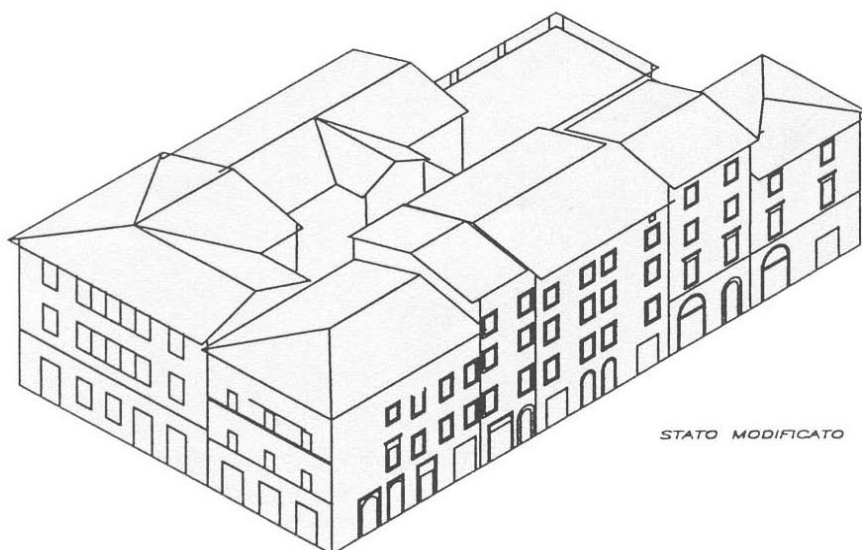


STATO MODIFICATO

Assonometria PdR Via Buoni – Fabbricato 004003 (ipotesi indicativa)



STATO ATTUALE



STATO MODIFICATO

Assonometria PdR Via Leoni – Fabbricato 007004 (ipotesi indicativa)

PARTE TERZA

DISCIPLINA DEL TERRITORIO EXTRAURBANO

Art. 20 Inquadramento generale del territorio non urbano

Il Piano Strutturale ha già compiutamente inquadrato il territorio extraurbano in base alle sue specificità morfologiche e funzionali.

Il presente Regolamento implementa e specifica ulteriormente tale inquadramento.

Si prevedono pertanto:

a) Zone ad esclusiva funzione agricola

- zone agricole ordinarie (ZAO);

b) Zone agricole a prevalente funzione agricola

- zone agricole produttive (ZAP)
- zone agricole periurbane (ZAU)

c) Zone ad esclusiva funzione agricola di interesse paesaggistico

- zone agricole di interesse paesaggistico (ZAIP)
- zone agricole oggetto di vincolo idrogeologico (ZAVI)

d) Zone a prevalente funzione agricola di presidio paesaggistico-ambientale

- zone agricole di scarpata (ZSC)
- zone agricole di spianata (ZSP)
- nuclei insediativi (borgate)
- zona destinata a ricettività turistico-ambientale (ZRTA).

L'operatività della legge regionale 64/95 come sostituita dalla L.R. 1/2005 trova:

- piena applicazione nelle zone agricole ordinarie (ZAO);
- limitazioni funzionali nelle zone agricole periurbane (ZAU);
- prescrizioni operative nelle zone d'interesse paesaggistico, ed ulteriori limitazioni nelle zone oggetto di vincoli di ordine idrogeologico (subsistema ambientale della pianura umida nel territorio di Staffoli).

Art. 21 Le zone agricole

21.1 Zone agricole ordinarie (ZAO)

21.1.1 Per aree agricole ordinarie si intendono le zone ad esclusiva funzione agricola non riconosciute come d'interesse paesaggistico (ambito A1 del subsistema agricolo della pianura).

Esse sono connotate da una storicamente sedimentata e tuttora dominante funzionalità alla coltivazione dei suoli, nonché ad altri usi connessi a tale attività.

Ad esse si applicano i disposti della L.R. 64/95 come sostituita dalla L.R. 1/2005.

Sugli edifici individuati come invariants storiche e riportati nell'elenco dell'Appendice 1, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (escluso demolizione e fedele ricostruzione) come definiti nell'art. 8.1 delle presenti norme, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e storiche.

Su tutti gli altri edifici sono consentiti tutti gli interventi di recupero definiti al citato art. 8. 1 nel rispetto della caratteristiche morfologiche di cui all'Appendice 4.

Sono altresì consentiti per i manufatti accessori, legittimi o legittimati a seguito di sanatoria edilizia, interventi di demolizione e successiva ricostruzione in accorpamento all'edificio principale, con possibilità di variazione della destinazione d'uso originaria verso funzioni residenziali. In quest'ultimo caso deve essere mantenuta ad uso accessorio per ricovero attrezzi agricoli una superficie minima di mq. 25. Nel caso di non accorpamento all'edificio principale non è consentita la variazione di destinazione per uso abitazione.

- Anche per tali interventi valgono gli obiettivi di riordino e di riqualificazione in conformità alle indicazioni espresse nell'Appendice 4.

Sono inoltre ammissibili le seguenti trasformazioni, fisiche e funzionali:

a) le trasformazioni funzionali all'effettuazione dell'ordinaria coltivazione del suolo e delle altre attività produttive primarie quali le attività selvicolturali e l'attività di pascolo;

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 culturale dei suoli;

c) la manutenzione degli esistenti elementi viari e spazi di sosta per i mezzi di trasporto motorizzati;

d) la realizzazione e la manutenzione di strade poderali ed interpoderali, di larghezza non superiore a 4,00 metri lineari, le quali non devono essere asfaltate, né pavimentate con altri materiali impermeabilizzanti;

e) la realizzazione e la manutenzione di reti tecnologiche, quali gli acquedotti, le fognature, i sistemi per il trasporto dell'energia e delle telecomunicazioni, e simili,

nonché di infrastrutture tecniche e di difesa del suolo, quali canali, opere di regolazione idraulica, e simili;

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

g) la manutenzione, il ripristino di recinzioni, esclusivamente:

- come muretti a secco, di altezza non superiore a m. 1,50, ove preesistano;
- come muretti in pietra faccia a vista, a secco ovvero con leganti non visibili all'esterno, di altezza non superiore a m. 1,50, ove sussistano tracce della loro preesistenza, ovvero a perimetrazione di coltivi di pregio;
- come reticolati radi di pali di legno di altezza non superiore a m. 1,50;
- come siepi di essenze arbustive, ovvero come reti metalliche, di altezza non superiore a m. 1,80 mascherate con siepi di essenze arbustive almeno sul lato esterno, soltanto a perimetrazione di coltivi di pregio;
- come sistemi di fili metallici elettrificati sorretti da pali di legno, solamente a protezione delle aree adibibili a pascolo;

h) l'installazione ed il mantenimento dei cartelli, di competenza delle pubbliche autorità, 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, essendo preclusi la posa in opera ed il mantenimento di pannelli pubblicitari, permanenti o provvisori, eccezione fatta per i cartelli recanti l'indicazione della struttura aziendale agricola, o di ristoro, o di servizio, raggiungibile mediante lo specifico tratto viario;

i) le trasformazioni fisiche degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti, nel rispetto delle disposizioni dell'Appendice 4, ove necessario;

l) i mutamenti d'uso degli edifici e degli altri manufatti edilizi esistenti, nel rispetto delle disposizioni del presente articolo;

m) l'installazione di manufatti precari, alle condizioni e nei termini di cui all'Appendice 4;

n) la nuova edificazione di edifici funzionali alle esigenze abitative di addetti all'agricoltura, nel rispetto delle disposizioni di cui all'Appendice 4;

o) la nuova edificazione di annessi rustici, nel rispetto delle disposizioni dell'Appendice 4.

21.1.2 Degli spazi scoperti ricadenti nelle aree agricole ordinarie sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- caccia, nei limiti delle relative specifiche disposizioni;
- attività escursionistiche, ricreative, d'osservazione e di studio;
- ordinaria coltivazione del suolo;
- attività selvicolturali;

- attività di pascolo;
- mobilità pedonale:
 - percorsi pedonali;
 - percorsi ciclabili;
- mobilità equestre;
- mobilità meccanizzata, limitata a:
 - percorsi carrabili;
 - spazi di sosta.

21.1.3 Degli edifici colonici e degli altri manufatti rurali esistenti ed edificabili nelle zone agricole ordinarie sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- abitazioni rurali;
- zootecnia, limitata a:
 - zootecnia di carattere familiare;
 - zootecnia di carattere aziendale od interaziendale;
- attività connesse con l'agricoltura e/o l'acquacoltura, limitate ad attività connesse con l'agricoltura e/o l'acquacoltura aziendali od interaziendali;
- attività ricettive quali l'agriturismo e le altre attività definite dalla L.R. 42/2000:
 - strutture alberghiere (alberghi, residenze turistico-alberghiere, campeggi, villaggi turistici, aree di sosta, parchi di vacanza);
 - strutture extra-alberghiere per ospitalità collettiva (case per ferie, ostelli per la gioventù);
 - strutture extra-alberghiere con caratteristiche della civile abitazione (esercizi di affittacamere, case a appartamenti per vacanze, residenza d'epoca);
- attrezzature tecnologiche.

21.1.4 Degli edifici, esistenti nelle aree agricole ordinarie, aventi legittimamente in atto, alla data di entrata in vigore della legge regionale 14 aprile 1995, n. 64, una destinazione diversa da quella abitativa funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, ovvero ad annesso rustico, sono compatibili, nei limiti delle specifiche superfici edilizie totali impegnate alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, le utilizzazioni in atto alla medesima predetta data.

Sono altresì ammesse, mediante mutamento di destinazione d'uso le seguenti utilizzazioni:

- abitazioni ordinarie;
- abitazioni specialistiche;

- abitazioni collettive;
- attività ricettive definite dalla L.R. 42/2000:
 - strutture alberghiere (alberghi, residenze turistico-alberghiere, campeggi, villaggi turistici, aree di sosta, parchi di vacanza);
 - strutture extra-alberghiere per ospitalità collettiva (case per ferie, ostelli per la gioventù);
 - strutture extra-alberghiere con caratteristiche della civile abitazione (esercizi di affittacamere, case a appartamenti per vacanze, residenza d'epoca);
 (alberghi, villaggi alberghi, residenze turistico-alberghiere, ostelli per la gioventù, case per ferie);
- manifatture, limitate a:
 - artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;
 - artigianato di servizio;
- commercio al dettaglio, limitato a:
 - esercizi di vicinato;
 - servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato;
 - pubblici esercizi;
- erogazione diretta di servizi, limitata a studi professionali;
- strutture culturali, limitate a sedi espositive;
- strutture associative;
- strutture ricreative, limitate a:
 - impianti coperti per la pratica sportiva;
 - sale da ritrovo e da gioco;
- attrezzature tecnologiche.

Le utilizzazioni compatibili degli spazi scoperti pertinenti agli edifici, di cui al presente comma, sono esclusivamente quelle in atto alla data di adozione del presente strumento di pianificazione urbanistica, nei limiti delle specifiche superfici impegnate alla medesima predetta data, ed inoltre le seguenti utilizzazioni:

- orticoltura;
- giardinaggio;
- mobilità pedonale, relativa ai percorsi di distribuzione interna ai lotti ed ai pertinenti spazi di sosta;
- mobilità meccanizzata, relativa ai percorsi di distribuzione interna ai lotti ed ai pertinenti spazi di sosta.

21.1.5 Gli interventi che comportano la demolizione e la ricostruzione di edifici e/o manufatti aventi volumetria complessivamente superiore a 2.000 mc. sono soggetti a progetto planivolumetrico, approvato dal Consiglio Comunale, quale riferimento per i successivi interventi diretti.

Il progetto planivolumetrico deve evidenziare la zona di intervento, di raggio non superiore a m. 200, il nuovo assetto edilizio nel rispetto dei criteri insediativi originari (orientamento e disposizione degli edifici, consistenza, numero dei piani non superiore a due, caratteristiche formali e materiali, sistemazioni esterne congrue con il contesto) ed eventuali adeguamenti ad opere di urbanizzazione esistenti qualora ritenuti necessari dall'amministrazione comunale. In tal caso il progetto planivolumetrico deve essere integrato con i dettagli dell'intervento di urbanizzazione, da realizzare direttamente a scomputo oneri, allegando il computo metrico estimativo e lo schema di convenzione per l'assunzione dei relativi impegni garantiti da adeguate fideiussioni.

21.2 Zone agricole prossime al sistema della depurazione (ZAP)

Le zone agricole ubicate in prossimità del sistema della depurazione di Santa Croce nonché di quello di Fucecchio, come individuate dalle tavole del presente Regolamento sono assoggettate ad una specifica disciplina integrativa di quella ordinaria di cui al punto precedente, che tiene conto della pressione ambientale in atto.

I PMMA non possono prevedere nuove edificazioni di edifici residenziali.

Sugli edifici individuati come invariants storiche e riportati nell'elenco dell'Appendice 1 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (escluso demolizione e fedele ricostruzione) come definiti nell'art. 8.1 delle presenti norme, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e storiche.

Su tutti gli altri edifici sono consentiti tutti gli interventi di recupero definiti al citato art. 8.1 nel rispetto delle caratteristiche morfologiche di cui all'Appendice 4.

E' consentito all'insediamento di attività in trasferimento dal centro urbano per propria incompatibilità, in conformità alle funzioni indicate per la zona in oggetto..

Al riguardo sono consentiti impianti tecnologici complementari alle suddette attività, con le relative strutture di servizio.

E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti, non più necessari alla produzione agricola, in magazzini e depositi di prodotti industriali.

Le aree di pertinenza degli edifici a destinazione diversa da quella abitativa funzionale alle esigenze di addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, ovvero ad annesso rustico possono essere utilizzate come depositi di materiali e prodotti necessari al processo produttivo.

L'ammissibilità delle utilizzazioni sopra descritte è subordinata alla verifica delle condizioni di accessibilità viaria e di allacciamento fognario.

Nell'area situata ad est di via di Pelle, tra la via Provinciale Nuova Francesca ed il Canale Usciana, potranno essere localizzati impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

21.3 Zone agricole periurbane (ZAU)

Si tratta di aree di pianura appartenenti sia alla frazione che al capoluogo (ambito A2 del subsistema agricolo della pianura) o anche in posizione marginale ma interna alle Utoe del sistema insediativo, che, per la contiguità con il sistema stesso (subsistemi della residenza, dei servizi e della produzione) sono fortemente esposte a pressioni trasformatrici in senso urbano.

In attuazione dell'obiettivo di Piano Strutturale di contrastare i fenomeni di degrado fisico ed ambientale tipici delle aree di frangia dei sistemi insediativi, oggetto di forti spinte alla localizzazione di attività economiche marginali, l'operatività della legge regionale n. 64/95, come sostituita dalla L.R. 1/2005, è soggetta a limitazioni. In particolare non è ammessa l'edificazione di nuovi edifici abitativi.

Al contrario costituisce obiettivo di PS la realizzazione di cinture forestate, di spazi di verde pubblico anche attrezzato, nonché di orti urbani realizzati sulla base di progetti unitari.

In ogni caso non sono ammesse edificazioni diverse dagli annessi agricoli o dai servizi delle attrezzature per il tempo libero e lo sport.

Gli annessi agricoli per il ricovero degli attrezzi da orto sono disciplinati dall'Appendice 4 del RU, per forma, dimensioni e scelta dei materiali.

Sugli edifici individuati come invariants storiche e riportati nell'elenco dell'Appendice 1 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (escluso demolizione e fedele ricostruzione) come definiti nell'art. 8.1 delle presenti norme, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e storiche.

Su tutti gli altri edifici sono consentiti tutti gli interventi di recupero definiti al citato art. 8.1 nel rispetto delle caratteristiche morfologiche di cui all'Appendice 4.

I manufatti accessori non rurali di epoca recente e privi di tipicità possono essere accorpati volumetricamente e mantenere la loro funzione pertinenziale ovvero essere accorpati all'edificio principale modificando eventualmente la destinazione d'uso per funzioni abitative.

Limitatamente alle aree comprese nella frazione di Staffoli, sono consentiti interventi di riordino dei manufatti esistenti aventi destinazioni P1 e P7, con possibilità di demolizione e ricostruzione

21.4 Zone agricole di interesse paesaggistico (ZAIP)

Si intendono le aree ad esclusiva funzione agricola e di riconosciuto interesse paesaggistico.

Sono individuate nelle zone A3) del subsistema agricolo della pianura (aree oltre Usciana) e nel subsistema delle incisioni vallive di Staffoli di cui all'art. 22.2.

Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso delle unità residenziali.

La disciplina degli interventi ammissibili di recupero degli edifici esistenti è riportata nell'Appendice 4.

Con esclusione del subsistema delle incisioni vallive di Staffoli per la cui disciplina si rimanda all'art. 22.2, sono consentiti altresì tutti gli interventi previsti per le zone agricole ordinarie (ZAO) a condizione che gli interventi stessi assicurino la riqualificazione ambientale dei terreni di pertinenza.

21.5 Zone agricole oggetto di vincolo idrogeologico (ZAVI)

Per aree agricole vincolate si intendono aree ad esclusiva funzione agricola, di interesse paesaggistico, ed inoltre soggette a specifici vincoli di ordine idrogeologico. Esse sono individuate nelle aree appartenenti al "subsistema ambientale della pianura umida" nel territorio di Staffoli.

In tali aree non è consentita l'edificazione di edifici abitativi né di annessi agricoli anche a titolo precario.

Sono ammessi esclusivamente gli interventi di regimazione idraulica.

Sul fronte collinare di Poggio Adorno è obbligatoria la conservazione delle caratteristiche formali del terreno a gradoni e il ripristino dei fronti di instabilità geologica.

Sugli edifici individuati come invariants storiche e riportati nell'elenco dell'Appendice 1 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia (escluso demolizione e fedele ricostruzione) come definiti nell'art. 8.1 delle presenti norme, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e storiche.

Su tutti gli altri edifici sono consentiti tutti gli interventi di recupero definiti al citato art. 8.1 nel rispetto delle caratteristiche morfologiche di cui all'Appendice 4.

Sono consentite le seguenti destinazioni: R, T, Ps, A.

21.6 Mutamento di destinazione d'uso degli edifici abitativi e degli annessi agricoli

Il mutamento di destinazione d'uso di edifici ad uso abitativo funzionali alle esigenze di addetti all'agricoltura alla data di adozione del presente RU (13.02.2002), ad altra utilizzazione, è subordinato alla dimostrazione, nei PMAA, della non necessità alle esigenze abitative degli addetti all'agricoltura, nonché dei rispettivi nuclei familiari, con riferimento ai rapporti tra unità immobiliari ad uso abitativo e relative superfici fondiari minime, indicati dal PTC.

Il mutamento di destinazione d'uso di edifici adibiti ad annessi rustici ad altra utilizzazione è subordinato alla dimostrazione, nei PMAA, della non necessità alla conduzione del fondo, con riferimento ai parametri indicati dal PTC.

Art. 22 Le zone di presidio paesaggistico ed ambientale

22.1 Generalità

Per zone di presidio paesaggistico ed ambientale si intendono le aree di interesse paesaggistico, a prevalente ma non esclusiva funzione agricola.

Nell'ambito di tali zone opera la legge regionale 1/2005.

E' fatto divieto di asfaltare le strade bianche esistenti nonché di realizzare nuove viabilità carrabili.

Le viabilità bianche esistenti sono riservate alla circolazione veicolare dei soli frontisti, cui è fatto obbligo di assicurare la manutenzione, nonché alla circolazione pubblica pedonale, veicolare ed ippica.

Non possono essere operate trasformazioni del sistema idraulico di superficie, fatta eccezione per opere di salvaguardia idraulica ad opera delle competenti autorità.

E' fatto divieto di asportare la vegetazione ripariale, salvo che nell'ambito di interventi di salvaguardia idraulica.

Le zone di presidio paesaggistico ed ambientale si articolano in sottozone nelle quali le disposizioni di cui sopra trovano ulteriori limitazioni e specificazioni.

Esse sono:

- Zone vallive;
- Zone di scarpata con vincoli idrogeologici;
- Zone boscate delle aree di spianata poste nel territorio della frazione di Staffoli;
- Zone coltivate delle aree di spianata;
- Nuclei insediativi (Borgate);
- Zone destinate a ricettività turistico --
ambientale.

22.2 Le zone vallive (ZAIP)

Non sono ammesse nuove costruzioni, fatta eccezione per tettoie in legno per il ricovero di animali di aziende agricole o ricreative esistenti.

Le recinzioni dovranno mantenere la permeabilità visiva del paesaggio ed integrarsi con esso. Pertanto sono ammesse esclusivamente staccionate in legno o siepi campestri.

Per il complesso edilizio rurale posto in via Lungovalle n. 3, codice identificativo 148008, sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia con mantenimento dell'involucro. Sono pure consentiti interventi di sostituzione edilizia soggetti a piano planivolumetrico che tengano conto delle caratteristiche orografiche dei luoghi, della valenza paesaggistica dell'area nonché delle peculiarità e delle emergenze

architettoniche dell'insediamento esistente, conservando l'attuale conformazione del nucleo centrale e il mantenimento della tipologia a corte, con volumi secondari in accorpamento ovvero riconvertibili separatamente secondo analoghi modelli di aggregazione, e infine utilizzando in ogni caso appropriate forme e adeguati materiali al fine di un loro armonico inserimento nel contesto rurale.

Per il complesso ricreativo ippico esistente in località Mulino di Turo è prescritto un piano di recupero per il riassetto e la riqualificazione dell'intero insediamento nel rispetto della morfologia ambientale. In particolare è prescritto:

- l'eliminazione dei materiali incongrui e il reimpiego di materiali tradizionali, prevalentemente legno;
- la formazione di strutture aventi sagoma tradizionale e altezza non superiore a m. 4,00, salve le strutture specialistiche per l'addestramento al coperto dei cavalli, le quali comunque devono risultare integrate con l'ambiente, per forma, dimensioni ed uso di materiali tradizionali;
- il mantenimento ed il potenziamento della vegetazione autoctona al fine di formare adeguate schermature ai manufatti del complesso ippico;
- la dotazione di adeguati spazi a parcheggio alberati nella misura del 10% della superficie territoriale, per i quali si fa divieto di ricorrere a pavimentazioni bituminose.

Il piano di recupero deve farsi carico di garantire adeguati livelli di accessibilità alla zona sia di tipo viabilistico che di tipo naturalistico (sentieri, ippovie).

22.3 Zone di scarpata (ZSC)

Esse corrispondono al subsistema delle aree di scarpata delle colline di Staffoli.

Qualunque intervento diverso dalla manutenzione straordinaria dei manufatti esistenti è subordinato alla esecuzione di interventi di consolidamento dei fronti di instabilità.

Non sono ammesse nuove costruzioni, fatta eccezione per piccoli manufatti in legno per attività ricreative e legate al tempo libero compatibilmente con le caratteristiche orografiche del terreno e secondo parametri qualitativi e quantitativi indicati dalla scheda 9 dell'Appendice 4.

Sono consentiti sul patrimonio edilizio esistente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Per i soli edifici a destinazione d'uso agricola gli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti anche con trasferimenti di volumetrie, nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc. di volume ricostruito. .

E' fatto obbligo di non alterare la consistenza del verde di alto fusto in quanto fattore di stabilità dei versanti, oltre che componente fondante l'immagine paesaggistica.

22.4 Zone boscate delle aree di spianata poste nel territorio della frazione di Staffoli

Una parte rilevante delle aree boscate di Staffoli costituiscono uno dei siti di importanza regionale (SIR) approvati con delibera C.R. 21.01.2004 n. 6 (63 Cerbaie, codice IT5170003) ai sensi della L.R. 56/2000. Obiettivi principali sono la conservazione dei vallini umidi e della vegetazione ripariale ed il mantenimento della copertura forestale di latifoglie di pregio (nuclei di farnia e/o rovere).

Si distinguono i seguenti areali:

- Aree a bosco di conifere (A.B.C.);
- Aree a bosco di latifoglie (A.B.L.).

22.4.1 Aree a bosco di conifere (A.B.C.)

Sono aree in cui prevale la pineta di *Pinus pinaster* Aiton. In queste aree è definita compatibile la sola attività selvicolturale.

Nelle zone dove sono stati eseguiti tagli fitosanitari dovuti all'infestazione del parassita *Matsococcus feytaudi* Ducasse sono obbligatori gli interventi di recupero ambientale per i terreni in pendio o fortemente erosi nonché la salvaguardia delle latifoglie presenti.

Gli interventi di "modificabilità" prescritti dal PTC saranno possibili solo dietro presentazione di piani di rimboschimento con specie autoctone quali roverella, ornello e, in particolare, leccio e cerro.

22.4.2 Aree a bosco di latifoglie (A.B.L.)

Sono aree presenti molto sporadicamente. In queste aree è definita compatibile la sola attività selvicolturale.

Nelle zone in cui il bosco è presente sono necessari interventi di "mantenimento" (come prescritto dal PTC) e soprattutto gli interventi devono essere rivolti al controllo della *Robinia pseudoacacia* L. che minaccia fortemente la sopravvivenza della cenosi.

22.5 Zone coltivate delle aree di spianata (ZSP)

Sugli edifici non aggregati nei nuclei di cui al punto successivo sono consentiti tutti gli interventi di recupero definiti al citato art. 8.1, nel rispetto delle caratteristiche morfologiche di cui all'Appendice 4.

E' consentita la demolizione di manufatti edilizi esistenti posti a distanza uguale o inferiore a m. 3,00 dalla viabilità pubblica e privi di sufficienti aree di pertinenza, e la ricostruzione di nuovo edificio in arretramento dalla viabilità stessa su altro lotto di proprietà, comunque entro il raggio massimo di m. 50 dalla posizione originaria.

Sono consentiti interventi di sostituzione edilizia di volumi secondari (manufatti accessori e corpi di fabbrica privi di particolari pregi) e l'accorpamento degli stessi in distacco dal fabbricato principale per la realizzazione di nuovi fabbricati per civile abitazione.

Anche per tali interventi valgono gli obiettivi di riordino e di riqualificazione sopra citati, in conformità alle indicazioni espresse nell'Appendice 4.

E' ammessa la realizzazione di piccoli manufatti in legno per attività ricreative e legate al tempo libero secondo parametri qualitativi e quantitativi indicati dalla scheda 9 dell'Appendice 4.

Sono consentite le seguenti destinazioni: R, T, Ps, A.

22.6 Nuclei insediativi (Borgate)

I nuclei insediativi individuati nella tavola di Regolamento sono assoggettati ad interventi di riordino e riqualificazione diretti a:

- mantenere, ove conservate, e ripristinare, ove alterate, le caratteristiche formali dell'architettura rurale storica eliminando gli elementi di contrasto e dissonanza;
- integrare paesaggisticamente le costruzioni recenti;
- migliorare le caratteristiche di abitabilità degli edifici, dotandoli dei necessari standard tecnologici.

Il perseguimento di detti obiettivi, mediante utilizzo di forme e materiali derivati dalla tradizione costruttiva locale, è specificato nelle schede annesse all'Appendice 4 – (Abaco dei riferimenti per il recupero paesaggistico del territorio extraurbano).

Gli interventi di recupero degli edifici indicati dalla cartografia di impianto storico sono consentiti mediante SCIA fino alla ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e fedele ricostruzione.

Per gli edifici non di impianto storico sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

Non è ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali.

Sono consentite le seguenti destinazioni: R, T, Ps, A.

Sono ammesse altresì proposte di piano di recupero di iniziativa privata, secondo le modalità di legge, per interventi coordinati estesi all'intero ambito del nucleo storico della Borgata, costituito dagli edifici individuati nella cartografia del RU e dalle rispettive aree di pertinenza.

La cartografia del RU in scala 1:5.000, la scheda 10 e gli estratti planimetrici in scala 1:2.000 dell'Appendice 4 individuano le aree destinate a parcheggio pubblico nelle Borgate Baldacci, Bocciardi, Casoni, Pieraccioni, Carmignano, Tramontano e Bechini nonché le modalità attuative e prescrittive.

La documentazione progettuale da allegare ad istanze di permessi di costruire e a SCIA per interventi edilizi diretti deve essere corredata da una adeguata rappresentazione dello stato dei luoghi prima dell'esecuzione delle opere previste, evidenziando la presenza di elementi di valore storico, architettonico e testimoniale relativamente all'edificio oggetto dell'intervento e all'area esterna di pertinenza.

PARTE QUARTA
VINCOLI ALLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE E DEROGHE
ALLA DISCIPLINA DEL REGOLAMENTO

Art. 23 I vincoli urbanistici

I vincoli urbanistici costituiscono limitazioni all'utilizzo privato delle aree destinate dal Regolamento Urbanistico alla realizzazione di infrastrutture pubbliche, opere pubbliche e standard urbanistici.

Tali beni sono sottoposti ad esproprio ai sensi dell'art. 9 e 10 del D.P.R. 8.06.2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) come modificato dal D.Lgs. 330/2004.

I vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti progetti esecutivi.

Art. 24 I vincoli di beni e valori di pubblico e generale interesse

24.1 Vincolo cimiteriale

Sono comprese nel vincolo cimiteriale le aree occupate dai cimiteri esistenti, quelle destinate al loro ampliamento e le relative fasce di rispetto regolate dall'art. 338 R.D. 27.07.1934 n. 1265 (T.U. Leggi sanitarie) e dal D.P.R. 10.09.1990, n. 285 (Regolamento di polizia mortuaria) e successive modifiche e integrazioni.

Le zone di rispetto cimiteriali sono identificate nella cartografia del Regolamento Urbanistico e sono di m. 150 per il cimitero del capoluogo e di m. 50 per il cimitero di Staffoli.

All'interno delle suddette zona di rispetto è vietata la costruzione di nuovi edifici e la realizzazione di pozzi per uso domestico o irriguo.

Sono ammesse esclusivamente i seguenti interventi:

- strade pubbliche e private;
- parcheggi;
- reti tecnologiche;
- parchi e giardini;
- installazione di manufatti precari per il commercio di fiori, purché compatibili con il carattere dei luoghi.

24.2 Fasce di rispetto stradale

Le fasce di rispetto stradale sono costituite dalle aree laterali alla viabilità esistente e di progetto poste all'esterno dei centri abitati ovvero all'interno dei centri stessi per previsioni di viabilità sovracomunale.

Le dimensioni delle fasce di rispetto sono indicate dalla cartografia del Regolamento Urbanistico in funzione della classificazione delle strade secondo il vigente Codice della Strada (D.Lgs. 30.04.1992, n. 285 e successive modifiche e integrazioni) e relativo Regolamento di attuazione (D.P.R. 16.12.1992, n. 495 e successive modifiche e integrazioni).

All'interno delle fasce di rispetto stradale sono vietate le nuove costruzioni.

Nel rispetto della specifica normativa regionale in materia, del Piano comunale di razionalizzazione e ammodernamento della rete dei distributori di carburante e dell'art. 16.3 delle presenti norme, è consentita la realizzazione di nuovi impianti stradali per la distribuzione dei carburanti per uso autotrazione.

Qualora i nuovi impianti, per oggettive esigenze di rispetto delle normative generali, necessitino in quota parte di aree immediatamente esterne alle fasce di rispetto stradale, le stesse possono essere interessate dagli interventi nella misura minima tecnicamente indispensabile.

Per gli edifici e manufatti esistenti sono consentiti tutti gli interventi di recupero edilizio con la prescrizione che, in caso di sostituzione edilizia, ampliamento per

addizione laterale o ristrutturazione urbanistica, gli interventi stessi comportino il massimo arretramento dalla sede stradale di riferimento.

24.3 Vincolo idrogeologico

Sono sottoposti a vincolo idrogeologico, ai sensi del R.D. 30.12.1923, n. 3267, i terreni compresi nella zona a nord di via Lungovalle e costituiti dalla zona pedecollinare di Poggio Adorno, nonché i terreni ricoperti da boschi ai sensi dell'art. 37 L.R. 21.05.2000, n. 39 (Legge forestale della Regione Toscana) e successive modificazioni.

Sulle aree sottoposte a vincolo idrogeologico gli interventi di trasformazione sono soggetti alla preventiva autorizzazione comunale secondo specifico Regolamento.

24.4 Vincolo aree boscate

Tale vincolo comprende le aree individuate all'interno del D.Lgs. 22.01.2004, n. 42 e successive modifiche e integrazioni, come i boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.

24.5 Vincoli derivanti dalla presenza di elettrodotti

Le fasce di rispetto sono costituite, ai sensi dell'art. 4 DPCM 8.07.2003, dalla proiezione verticale a livello di suolo delle superfici di isocampo di induzione magnetica pari a 3 μ T.

Le dimensioni partono dall'asse della linea elettrica e sono dimensionate come segue:

- | | | |
|----|--|----|
| a) | Linea n. 286 Marginone-Livorno M. (tensione 220 kV): | 27 |
| | metri; | |
| b) | Linea n. 519 Marginone-Santa Croce (tensione 132 kV): | 15 |
| | metri; | |
| c) | Linea n. 586 Marginone-S. Maria a Monte (tensione 132 kV): | 18 |
| | metri; | |
| d) | Linea n. 599 Santa Croce-San Romano (tensione 132 kV): | 22 |
| | metri. | |

All'interno delle suddette fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

Art. 25 Deroghe alla disciplina del Regolamento Urbanistico

L'amministrazione comunale può autorizzare deroghe al presente Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 54 della L.R. 1/2005, nel rispetto di entrambe le seguenti condizioni:

- a) purché si operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento concernenti 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, al 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.

PARTE QUINTA
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO I - PIANI E PROGRAMMI DI SETTORE

La pianificazione di settore disciplina ambiti specifici di intervento. In conseguenza dell'approvazione di piani di settore, nel caso in cui si configuri contrasto tra la norma di settore ed eventuali norme, proprie della disciplina stessa, contenute nel regolamento urbanistico, prevalgono le disposizioni del piano di settore.

Art. 26 Il Piano del verde

Il Piano del verde è uno strumento di settore che detta disposizioni volte a migliorare gli effetti ambientali prodotti dal verde urbano. Tali disposizioni devono essere osservate:

- a) nei piani attuativi, con riferimento alle sistemazioni a verde, e in genere degli spazi scoperti, in essi previste, in quanto compatibili con le direttive dettate dalle schede che compongono l'Appendice 1, e a loro integrazione;
- b) nei progetti delle trasformazioni specificamente attinenti sistemazioni a verde;
- c) nei progetti delle trasformazioni, eccedenti la manutenzione straordinaria, attinenti manufatti edilizi, con riferimento ai relativi spazi scoperti di pertinenza, in quanto compatibili con le disposizioni che ne regolano le trasformazioni ammissibili, e a loro integrazione.

Sino all'entrata in vigore del Piano del Verde, negli spazi scoperti, sia pertinenziali che autonomi, compresi nelle Utoe n. 1 e n. 5, è fatto generale divieto di abbattimento e di espianto degli esemplari vegetazionali arborei, salvo che per comprovate ragioni fitosanitarie, ovvero per inderogabili necessità derivanti dalla realizzazione delle trasformazioni ammissibili.

Gli esemplari vegetazionali arborei espantati o abbattuti devono essere ripristinati con altrettanti esemplari di specie autoctona.

Art. 27 Il Piano urbano del traffico

Il Piano urbano del traffico (PUT) è formato ai fini, e nel rispetto delle disposizioni, di cui all'articolo 36 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, e all'articolo 9 della legge regionale 31 luglio 1998, n. 42.

Esso verifica il raggiungimento di condizioni di equilibrio tra le diverse modalità di trasporto, con specifico riferimento alla salvaguardia della mobilità ciclabile e pedonale, nei rispetti di quella autoveicolare, dispiegando i provvedimenti necessari anche di intervento fisico, secondo le indicazioni dell'Appendice 3 alle presenti norme.

Art. 28 Il Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni

Il Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni è formato ai fini e nel rispetto delle disposizioni di cui all'art. 58 della L.R. 1/2005.

Il Piano, a validità quinquennale, è approvato con le procedure previste per i piani attuativi anche contestualmente alla modifica del RU.

Art. 29 Il Piano di indirizzo e di regolazione degli orari

Premesso che le scelte localizzative e distributive sul territorio delle funzioni sono state assunte dal RU secondo l'obiettivo di ridurre i tempi di trasporto per l'accesso ai servizi di fruizione collettiva, il Piano di indirizzo e di regolazione degli orari, di cui all'art. 3 della legge regionale 22 luglio 1998, n. 38, come modificato e integrato dalla L.R. 1/2005, ha lo scopo di portare a conclusione il processo di adeguamento degli strumenti amministrativi di settore in materia di tempi ed orari della città.

Il Piano, sulla base di un approfondimento conoscitivo sui tempi di lavoro, uso del tempo libero ed aspettative della popolazione, dovrà in particolare prevedere l'armonizzazione degli orari dei servizi pubblici e privati allo scopo di promuovere i diritti di accesso e di pari opportunità della cittadinanza.

Art. 30 Piano per gli impianti di distribuzione carburanti per uso autotrazione

Il Piano ha la finalità di adottare un programma di ristrutturazione e ammodernamento della rete dei distributori di carburante, determinando la localizzazione e le caratteristiche tipologiche e dimensionali degli impianti, nel rispetto della L.R. 24.03.2004, n. 19 e del relativo regolamento di attuazione D.P.G.R. 2.08.2004, n. 42/R.

Art. 31 Programma per la localizzazione degli impianti per la telefonia mobile

Ferma restando la disciplina nazionale e regionale riferita ai limiti dell'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici, ai soli fini di un corretto inserimento urbanistico e territoriale delle Stazioni Radio Base per la telefonia mobile e degli impianti radio legati ai servizi a banda larga, si individuano come segue le aree comprese nei centri abitati di Santa Croce e della frazione di Staffoli:

- *aree non idonee all'installazione:* in tutte le aree comprese all'interno della perimetrazione corrispondente alle Utoe n. 1 e n. 5 del Piano Strutturale originario e rappresentate negli elaborati grafici Allegato 1 e 2 sono vietate le installazioni di SRB per la telefonia cellulare e di impianti radio legati ai servizi a banda larga per incompatibilità di detti impianti (a traliccio, su palo, con antenne su edifici o su altri manufatti) con il decoro ambientale e con le caratteristiche storiche degli ambiti residenziali interessati;
- *aree idonee all'installazione:* nelle aree poste all'esterno della perimetrazione corrispondente alle UTOE n. 1 e n. 5 del Piano Strutturale originario e rappresentate negli elaborati grafici Allegato 1 e 2, è consentita l'installazione di SRB e di impianti radio legati ai servizi a banda larga subordinatamente alle verifiche positive delle autorità competenti riguardo l'esposizione della popolazione ai campi elettromagnetici; in particolare sono indicate come preferenziali le aree industriali e di pertinenza delle infrastrutture viarie, le aree agricole residuali e le aree pubbliche cimiteriali, sportive, ricreative.

Tali impianti sono pure consentiti al di fuori del perimetro dei centri abitati come individuati dal Piano Strutturale e dal presente Regolamento Urbanistico, in tutte le aree agricole con esclusione delle aree boscate, delle aree soggette a vincolo idrogeologico, delle aree di scarpata e delle incisioni vallive.

Sono privilegiate le soluzioni che prevedono l'installazione di SRB di diversi operatori in un'unica collocazione con manufatti qualitativamente apprezzabili dal punto di vista architettonico e di un corretto inserimento ambientale.

I gestori degli impianti sono tenuti alla presentazione, entro la fine di ogni anno, di un programma di installazione che, concordato con il Comune sulla base dei criteri sopra indicati e formalizzato con un protocollo d'intesa, costituirà premessa necessaria per l'aggiornamento delle esigenze di erogazione del servizio di telefonia mobile, per l'eventuale indicazione di nuovi impianti o potenziamento di impianti esistenti nonché per l'eventuale dismissione di impianti esistenti posti in aree ritenute non idonee dalle presenti norme.

Le richieste devono contenere, oltre ad una specifica relazione tecnica ai fini dell'ottenimento dei pareri AUSL e ARPAT, anche un'adeguata documentazione dalla quale risulti:

- a) esatta ubicazione dell'impianto su base cartografica aggiornata in scala minimo 1:2.000 con indicate delle distanze dai confini, dalle strade e dai fabbricati (distinti tra residenziali, produttivi e per servizi);

- b) altezza del manufatto porta antenne;
- c) rendering o fotomontaggio dell'inserimento ambientale della SRB (situazione attuale e modificata) con indicazione su base cartografica del punto di ripresa fotografica.

Art. 32 Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche

Il programma, previsto dall'art. 55 comma 4 lett. f) della L.R. 1/2005, deve contenere 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 della città.

TITOLO II - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 33 Disposizioni per la salvaguardia idraulica

Dalla data di entrata in vigore del D.P.C.M. 6 maggio 2005 con il quale è stato approvato il "Piano di Bacino del Fiume Arno, Stralcio Assetto Idrogeologico" (PAI), nelle aree individuate ambite a pericolosità idraulica elevata (P.I.4) e molto elevata (P.I.4), sono consentiti gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti a tale data a condizione che sia dimostrato che tali interventi non determinano un aumento della pericolosità del contesto territoriale circostante e sia dimostrata l'assenza o l'eliminazione di pericoli per le persone ed i beni mediante la messa a punto di interventi di carattere non strutturale.

Il titolo abilitativo all'attività edilizia o la convenzione accessiva ai piani attuativi devono indicare i tempi e le modalità per la realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza e le condizioni che possano pregiudicare l'abitabilità e/o l'agibilità.

Tali disposizioni transitorie, di cui all'art. 36 delle norme di attuazione del PAI, hanno validità fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al PAI stesso a seguito della verifica di coerenza di cui all'art. 27 delle medesime norme.

In tutte le aree di pertinenza fluviale comprese in quelle a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.4) come definite dal PAI, siano esse arginate con manufatti, naturalmente delimitate dalle conformazioni del suolo o semplicemente individuate a livello planimetrico, si continuano ad applicarsi le norme del Testo Unico 523/1904. In particolare la realizzazione delle opere ammesse e compatibili con il PAI, le trasformazioni di uso del suolo, le modificazioni dell'orografia del suolo sono equiparate alle opere previste dall'art. 93 del T.U. 523/1904 e ad esse si applicano le norme del capo IV e del capo VII del medesimo Testo Unico.

Nelle aree vincolate, siano esse in fregio all'alveo inciso che alle opere idrauliche, possono essere ammesse le attività previste dal PAI, purché le medesime non siano oggetto di divieto assoluto ai sensi dell'art. 96 del citato Testo Unico. Nelle predette aree, tutte le modificazioni di uso del suolo, le trasformazioni orografiche del medesimo e le edificazioni in contrasto con il Testo Unico citato non sono suscettibili di sanatoria e ad esse si applicano le sanzioni previste dal medesimo Testo Unico e dal capo I Titolo VIII della L.R. 65/2014

Le attività di trasformazione del territorio sono subordinate al rispetto delle prescrizioni previste negli elaborati facenti parte delle indagini geologico - tecniche allegate al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico di cui fanno parte integrante e sostanziale.

Le aree classificate a "verde pubblico" ricadenti in ambito di pericolosità idraulica molto elevata I4 non potranno essere attrezzate con dotazioni di arredo per la sosta, aree ludiche etc. mentre è consentita la piantumazione di alberature in quanto non determina aumento di pericolosità in altre aree, (ai sensi dell'art. 2 comma 6 L.R. 21/2012).

Per i parcheggi con dimensioni superiori a 500 mq. si prescrive, ai sensi dell'art. 3.2.2.2 comma b del DPGR 53/R, la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni e le relative opere di compensazione, là dove gli stessi non siano realizzati in condizioni di trasparenza idraulica.

Sono richiamati i dati inerenti il calcolo dei volumi di compensazione ed i relativi interventi di compensazione, nonché le prescrizioni sulla messa in sicurezza idraulica attinenti alle aree che sono state oggetto di modifica di classificazione urbanistica con la Variante n. 15 al R.U. indicati nella relazione geologico-idraulica a corredo della Variante.

Art. 34 Misure di salvaguardia

Il Comune sospende ogni determinazione sulle istanze dei titoli abilitativi quando siano in contrasto con lo strumento di pianificazione territoriale (Piano Strutturale) o con gli atti di governo del territorio (Regolamento Urbanistico, piani attuativi e assimilati quali i piani planivolumetrici) adottati ovvero con le misure cautelari di cui all'art. 49 L.R. 1/2005.

Nel caso di istanze di piani attuativi la suddetta sospensione è applicata nei confronti di quelli che non hanno ancora concluso l'iter di approvazione.

La sospensione opera fino all'efficacia del Regolamento Urbanistico o del piano attuativo (approvazione e pubblicazione dell'avviso sul BURT) e comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione.

INDICE

PARTE PRIMA - NORME GENERALI

TIT. I - GENERALITÀ

Art. 1 Elaborati costitutivi del Regolamento Urbanistico	pag. 3
Art. 2 Termini di Validità del Regolamento	pag. 4
Art. 3 Rapporto tra Regolamento Urbanistico e Piano Strutturale	pag. 5
Art. 4 Modalità di intervento	pag. 6

TIT. II - DEFINIZIONI

Art. 5 Definizioni edilizie	pag. 11
Art. 6 Definizioni urbanistiche	pag. 21
Art. 7 Definizioni nuovi interventi	pag. 24
Art. 8 Definizioni interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente	pag. 25
Art. 9 Interventi sulle aree scoperte	pag. 31
Art. 10 Requisiti prestazionali generali degli interventi	pag. 33

TIT. III - DISCIPLINA GENERALE DELLE FUNZIONI

Art. 11 Inquadramento delle funzioni urbane	pag. 34
Art. 12 Dotazioni minime di standard	pag. 40
Art. 13 Disciplina dell'edificato esistente e delle pertinenze	pag. 42

PARTE SECONDA - DISCIPLINA DELLE UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI

TITOLO I - INQUADRAMENTO GENERALE

Art. 14 Struttura della disciplina	pag. 45
Art. 15 Subsistemi funzionali della residenza e dei servizi correlati	pag. 46
Art. 16 Aree ed insediamenti produttivi e complementari	pag. 56
Art. 17 Disciplina delle aree a prevalente funzione ricreativa ed ambientale	pag. 67
Art. 18 Ambiti territoriali disciplinati da piani attuativi previgenti	pag. 71

TITOLO II - DISCIPLINA DELLE UTOE

Art. 19 Disciplina degli interventi	pag. 73
-------------------------------------	---------

PARTE TERZA - DISCIPLINA DEL TERRITORIO EXTRAURBANO

Art. 20 Inquadramento generale del territorio non urbano	pag. 115
Art. 21 Le zone agricole	pag. 116

Art. 22 Le zone di presidio paesaggistico ed ambientale pag. 123

PARTE QUARTA - VINCOLI ALLE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE E DEROGHE ALLA DISCIPLINA DEL REGOLAMENTO

Art. 23 I vincoli urbanistici pag. 127

Art. 24 I vincoli di beni e valori di pubblico e generale interesse pag. 128

Art. 25 Deroghe alla disciplina del Regolamento Urbanistico pag. 130

PARTE QUINTA - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E FINALI

TITOLO I - PIANI E PROGRAMMI DI SETTORE

Art. 26 Il piano del verde pag. 131

Art. 27 Il piano urbano del traffico pag. 132

Art. 28 Il piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni pag. 133

Art. 29 Il Piano di indirizzo e di regolazione degli orari pag. 134

Art. 30 Piano per gli impianti di distribuzione di carburanti
per uso autotrazione pag. 135

Art. 31 Programma per la localizzazione degli impianti per la
telefonia mobile pag. 136

Art. 32 Programma di intervento per l'abbattimento delle
barriere architettoniche pag. 138

TITOLO II - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

Art. 33 Disposizioni per la salvaguardia idraulica pag. 139

Art. 34 Misure di salvaguardia pag. 141