



# COMUNE DI CHIESINA UZZANESE

(PROVINCIA DI PISTOIA)

## REGOLAMENTO URBANISTICO

VARIANTI SEMPLIFICATE  
(ART. 30 L.R. 65/14)

PROGETTO  
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA  
ELABORAZIONE GIS

**BENEDETTA E GIANNINO BIAGGINI ARCHITETTI ASSOCIATI**

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

**LORENZO LENZI**

STUDI GEOLOGICI

**GINO NASELLI**

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE E INFORMAZIONE

**FEDERICO DEL ROSSO**

SINDACO

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
Art. 1 – Riferimento normativo, finalità, campo di applicazione.....	5
Art. 2 - Elaborati.....	5
Art. 3 – Validità, efficacia, livelli di prescrizione del RU, poteri di deroga.....	6
Art. 4 – Modalità di attuazione del regolamento urbanistico.....	6
Art. 5 – Altre azioni di governo del territorio.....	7
TITOLO II – SALVAGUARDIA DELLE RISORSE ESSENZIALI DEL TERRITORIO.....	8
Art. 6 – Riferimento al PS - Finalità di salvaguardia delle risorse essenziali.....	8
CAPO I – ACQUA, ARIA, SUOLO E SOTTOSUOLO, FAUNA E FLORA.....	8
Art. 7 – Acqua.....	8
Art. 8 – Aria .....	10
Art. 9 – Suolo e sottosuolo .....	11
Art. 10 – Ecosistemi della fauna e della flora .....	15
CAPO II –PREVENZIONE DEL RISCHIO PER GLI EFFETTI GEOMORFOLOGICI, IDRAULICI E SISMICI .....	16
Art. 11 - Condizioni di fattibilità in relazione agli aspetti geologici .....	16
Art.12 - Condizioni di fattibilità in relazione agli aspetti idraulici .....	17
Art. 13 – Condizioni di fattibilità in relazione agli aspetti sismici.....	19
Art. 14- Protezione delle acque sotterranee .....	20
TITOLO III – DISCIPLINA DEL TERRITORIO APERTO .....	22
CAPO I – AREE AD ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA ...	22
Art. 15 - Generalità (E) .....	22
Art. 16- Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale	25
CAPO II – Attività costruttiva .....	25
Art. 17 – Generalità.....	25
Art. 18 – Interventi di nuova edificazione.....	26
Art. 19 – Interventi sull'edificato esistente con destinazione d'uso agricola.....	28
Art. 20 – Interventi sull'edificato esistente con destinazione d'uso non agricola.....	29
Art. 21 – Criteri per la riconversione funzionale di edifici già rurali.....	29
Art. 22 – Criteri di inserimento di nuove volumetrie nel contesto ambientale e paesaggistico.....	30
CAPO III – Interventi riferiti alle singole zone agricole .....	32
Art. 23 – Normativa specifica (E1, E2, E3, E4, E5, E6,E7, Es) .....	32
TITOLO IV – IL SISTEMA DELLA VIABILITA' .....	36

Art. 24 – Aree per la viabilità e servizi connessi .....	36
<b>TITOLO V – GLI INSEDIAMENTI .....</b>	<b>38</b>
<b>CAPO I – GLI SPAZI URBANI APERTI .....</b>	<b>38</b>
Art. 25 – Piazze e luoghi di aggregazione (pz.n). Aspetti strutturali e di decoro urbano .....	38
Art. 26– Aree per la sosta dei veicoli: parcheggi pubblici (P1) e pertinenziali (P2) ..	38
Art. 27– Verde urbano (v) .....	41
Art. 28 – Aree di rispetto cimiteriale.....	44
<b>CAPO II – I SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO .....</b>	<b>44</b>
Art. 29- Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (F).....	44
<b>CAPO III – PATRIMONIO EDILIZIO E AREE EDIFICABILI – DEFINIZIONI E REGOLE.....</b>	<b>45</b>
Art. 30 – Definizione dei parametri urbanistici e edilizi.....	45
Art. 31 – <i>Distanze</i> .....	47
Art. 32 - Definizione degli interventi.....	50
Art. 33 - Classificazione degli immobili.....	57
Art. 34 – Criteri relativi al dimensionamento del R.U. - Standard urbanistici .....	58
Art. 35 - Esercizi commerciali al dettaglio-Definizioni, classificazioni, standard .....	60
<b>TITOLO VI – DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI .....</b>	<b>63</b>
<b>CAPO I – GENERALITA' .....</b>	<b>63</b>
Art. 36– Ambito di applicazione, articolazione, norme di carattere generale .....	63
<b>CAPO II – TESSUTI STORICI.....</b>	<b>63</b>
Art. 37 - Tessuti e aree pertinenziali prevalentemente residenziali storici (RS) o comprendenti immobili di valore storico e storico-testimoniale (RS.1) .....	63
Art. 38 – Interventi sugli immobili di valore o con parti di valore (S1, S2, S3, S4, S5, S6).....	64
<b>CAPO III – TESSUTI URBANI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI.....</b>	<b>66</b>
Art. 39 – Generalità.....	66
Art. 40 – Normativa specifica (Ra, Rb, Rc, Rd, Ro.n, R.n, Rr.n) .....	67
<b>CAPO IV – AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA, TERZIARIA E TURISTICO-RICETTIVA.....</b>	<b>69</b>
Art. 41 - Aree a prevalente destinazione produttiva (D1) .....	69
Art. 42 – Aree per attività terziarie e turistico ricettive (D2) .....	73
Art. 43 – Aree per attività produttive e terziarie in contesto improprio (Dx.n) .....	75
<b>TITOLO VII – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI .....</b>	<b>77</b>
<b>CAPO I – GENERALITA' .....</b>	<b>77</b>
Art. 44 – Esecuzione di opere di urbanizzazione .....	77
Art. 45 – Aree di trasformazione (T) .....	77
<b>CAPO II – NORMATIVA SPECIFICA.....</b>	<b>80</b>
Art. 46 – Aree di trasformazione - Norme specifiche per i singoli interventi – Schede guida (TR.1, TR.2, TR.3, TR.4, TR.5, TR.6,TR.7)- Indirizzi per le aree produttive a edificabilità differita .....	80
<b>TITOLO VIII – SOSTENIBILITA' E QUALITA' DEGLI INTERVENTI - VALUTAZIONI E MONITORAGGIO .....</b>	<b>111</b>

CAPO I – SOSTENIBILITA' E QUALITA' INSEDIATIVE.....	111
Art. 47 - Finalità e campo di applicazione.....	111
Art. 48 – Regole di progettazione .....	112
Art. 49 - Requisiti minimi.....	112
Art. 50- Procedimento di controllo delle trasformazioni.....	115
Art. 51- Sistema di valutazione - Verifiche sulle opere - Incentivi .....	115
CAPO II –VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA - MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI AMBIENTALI .....	116
Art. 52 - Valutazione ambientale strategica .....	116
Art. 53 - Monitoraggio degli effetti ambientali e della qualità insediativa negli interventi di trasformazione .....	117
TITOLO IX – DISPOSIZIONI FINALI .....	120
Art. 54 – Atti abilitativi rilasciati prima dell'adozione del RU e Piani attuativi completati o in corso di esecuzione.....	120
Art. 55 – Regolamento edilizio.....	120
ALLEGATO 1: immobili di valore e con parte di valore (Art. 34 delle NTA)	121
ALLEGATO 2: tabelle di fattibilità riferite a pericolosità geologica, rischio idraulico, rischio sismico locale (Titolo II, Capo II delle NTA).....	126

## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### **Art. 1 – Riferimento normativo, finalità, campo di applicazione**

1. Il Regolamento Urbanistico (in seguito RU), disciplina, ai sensi della LR 1/05, l'attività urbanistica ed edilizia dell'intero territorio comunale traducendo in termini prescrittivi le direttive e gli indirizzi del Piano Strutturale (in seguito PS).

2. Riguardo all'ammissibilità degli interventi edilizi, la disciplina per la prevenzione dei rischi geologico, idrogeologico e sismico locale fa riferimento alla LR 21/2012 e alle specifiche normative statale, regionale, provinciale e dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

### **Art. 2 - Elaborati**

1. Il RU del Comune di Chiesina Uzzanese è costituito dai seguenti elaborati:

- Elaborati del quadro conoscitivo
- Elaborati di progetto
- Documenti di valutazione integrata

2. Sono elaborati del quadro conoscitivo i seguenti documenti:

- Gli elaborati del quadro conoscitivo del PS
- L'elaborato del primo RU "Schede di rilevazione del P.E.E. di valore testimoniale in area urbana" di cui alla Variante organica del PRG approvata dalla GRT con delib. 88/94
- L'elaborato del primo RU "Schede di rilevazione del P.E.E. di valore testimoniale in area extraurbana" allegate alla Variante di PRG approvata con Del. C.C. del 29/12/1997

2.1. Sono elaborati del quadro conoscitivo i seguenti documenti:

- La Tav.1 del QC contenente l'aggiornamento dell'edificato
- La Tav 2 del QC contenente il perimetro aggiornato dei centri abitati

3. Sono elaborati di progetto i seguenti documenti:

- La Relazione Tecnica
- Le Norme Tecniche di Attuazione;
- Il Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche
- Gli elaborati grafici di progetto

3.2. Sono elaborati grafici di progetto le seguenti tavole:

- Tav. 1            Uso e disciplina del suolo e del patrimonio edilizio nel territorio aperto
- Tav. 2            Uso e disciplina del suolo e del patrimonio edilizio negli ambiti insediativi (Capoluogo e aree produttive)
- Tav. 3            Uso e disciplina del suolo e del patrimonio edilizio negli ambiti insediativi (Molin Nuovo, Chiesanuova, Capanna)  
norme tecniche di attuazione

- Tav. 4 Tavola sinottica degli interventi di trasformazione
- Tav. 5 Disciplina del patrimonio edilizio di valore
- Tav. 6 Quadro previsionale strategico;

4. Sono elaborati relativi agli studi geologici:

- Gli elaborati predisposti per la prima variante al Piano strutturale

5. Sono elaborati di progetto relativamente agli studi idrologici e idraulici:

- Gli elaborati predisposti per la prima variante al Piano strutturale

6. Costituisce elaborato della Valutazione ambientale strategica (VAS)

- Il Rapporto ambientale

### **Art. 3 – Validità, efficacia, livelli di prescrizione del RU, poteri di deroga**

1. La validità del RU è regolata dall'Art. 54 della LR 1/05, commi 5, 6, 7.

2. A seguito dell'adozione e dell'approvazione del RU la disciplina urbanistico-edilizia del territorio comunale sarà regolata dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione (NTA), dagli allegati alle stesse norme e dagli elaborati grafici.

3. Le prescrizioni del RU sono rivolte a soggetti pubblici e privati e definiscono i criteri per la salvaguardia delle risorse naturali nonché gli usi del suolo, le modalità di attuazione e di intervento in ogni parte del territorio riferite alla gestione degli insediamenti esistenti ed alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi.

4. E' facoltà del Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, derogare dalle disposizioni delle presenti norme ai sensi dell'Art. 40 quater della L. 1150 e successive modifiche ed integrazioni e Art. 53 della L.R. 1/2005.

### **Art. 4 – Modalità di attuazione del regolamento urbanistico**

1. Le previsioni del RU si attuano mediante:

- Piani complessi di intervento;
- Piani attuativi;
- Intervento edilizio diretto con progettazione preliminare;
- Intervento edilizio diretto.

2. I contenuti e le procedure delle azioni di governo sono quelli previsti dalla normativa vigente.

3. La modalità attuativa che prevede l'intervento edilizio diretto preceduto da progetto preliminare viene prevista in caso ristrutturazione urbanistica, di integrazione o sostituzione edilizia in contesti di particolare pregio ambientale o di particolare complessità, laddove l'intervento rappresenti una importante occasione di riordino e riqualificazione. Il progetto preliminare stabilisce i profili e le caratteristiche più significative degli elaborati dei successivi livelli di progettazione, in funzione delle tipologia e categoria dell'intervento, ed è composto, dai seguenti elaborati:

- relazione illustrativa contenente studi e documentazione del contesto
- relazione tecnica
- studi di fattibilità ambientale
- indagini geologiche, idrogeologiche preliminari
- planivolumetria e schemi grafici
- bozza di convenzione redatta sul modello predisposto dagli uffici comunali.

4. Nelle aree dove sono necessari il piano attuativo o il progetto preliminare è richiesto il rispetto degli standard nella misura prevista dal DM 1444/68, se non quantificati in misura maggiore dalle presenti norme. La convenzione può consentire la monetizzazione degli oneri di urbanizzazione secondaria e, se ciò è esplicitamente previsto, anche degli oneri di urbanizzazione primaria, relativi al verde pubblico e ai parcheggi pubblici.

4.1. Nelle aree dove sono necessari il piano attuativo o il progetto preliminare, la configurazione dell'impianto urbano definita nell'elaborato grafico non è vincolante e può essere variata nel progetto definitivo qualora si dimostri che la soluzione proposta risponda maggiormente agli obiettivi specifici del RU.

4.2. Nelle aree a vocazione prevalentemente residenziale di cui al precedente comma 4, gli alloggi dovranno avere una Superficie utile (SU) non inferiore a mq. 65. Solo per particolari esigenze di carattere sociale (giovani coppie, anziani, ecc.), potranno essere previsti alloggi di SU di mq 45 nelle quantità indicate dalla convenzione del Piano Attuativo o progetto preliminare di riferimento. Tale quantità non potrà rappresentare più del 30% del SU totale.

5. Gli eventuali piani complessi, i piani attuativi e la progettazione preliminare sono obbligatori per le zone allo scopo individuate negli elaborati grafici e nei casi specificamente previsti dalle norme; negli altri casi è ammesso l'intervento edilizio diretto.

#### **Art. 5 – Altre azioni di governo del territorio**

1. Il Piano di classificazione acustica del territorio comunale integra le norme del RU. Ogni intervento di trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale deve garantire il rispetto dei limiti massimi di esposizione al rumore nell'ambiente esterno, secondo quanto previsto dal piano stesso e dalle norme del Regolamento Edilizio comunale. In contesti urbani con situazioni di potenziale incompatibilità acustica o di incompatibilità acustica non è ammesso il cambio di destinazione a favore di funzioni residenziali o di attività classificate tra quelle di particolare tutela. Nel caso di mutamento della destinazione d'uso di una unità immobiliare, anche in assenza di trasformazione edilizia, deve essere garantito il rispetto dei limiti di zona e del criterio differenziale. Qualora la nuova attività comporti una situazione peggiorativa sotto il profilo delle emissioni di rumore rispetto alla situazione preesistente deve essere presentata la Documentazione di Impatto Acustico.

2. Ai sensi dell'Art. 58 della LR 1/05 della il Comune potrà dotarsi di un piano comunale per le funzioni, in modo da rendere compatibili le indicazioni urbanistiche fissate nel RU con l'effettiva utilizzazione degli immobili. Fino a che questo specifico piano non sarà operativo il RU disciplina le destinazioni d'uso ammesse per ogni singola zona del territorio comunale.

## **TITOLO II – SALVAGUARDIA DELLE RISORSE ESSENZIALI DEL TERRITORIO**

### **Art. 6 – Riferimento al PS - Finalità di salvaguardia delle risorse essenziali**

1. Le norme del presente titolo fanno riferimento agli indirizzi del PS sull'integrità fisica del territorio, e sono finalizzate alla gestione del patrimonio naturale, alla salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio ed alla protezione dai rischi naturali o derivanti dalle trasformazioni operate dall'uomo. Esse prescrivono le azioni da svolgere da parte di soggetti pubblici e privati in ogni intervento di manutenzione, modificazione e trasformazione di ogni porzione di territorio o di ogni singolo manufatto.

2. Per quanto non espressamente indicato negli articoli del presente titolo, in particolare per quanto riguarda suolo e sottosuolo ed ecosistema della flora e della fauna, si rimanda a quanto previsto dalla legislazione regionale in materia.

## **CAPO I – ACQUA, ARIA, SUOLO E SOTTOSUOLO, FAUNA E FLORA**

### **Art. 7 – Acqua**

#### *1. Tutela dei corsi d'acqua*

1.1. Le presenti disposizioni riguardano tutti i corsi d'acqua pubblici facendo salve le prerogative delle autorità competenti in materia.

1.2. Ai fini di garantire la conservazione delle funzioni biologiche dell'ecosistema ripariale, l'efficienza delle sponde, la funzionalità delle opere idrauliche, l'accessibilità pubblica nonché di consentire le operazioni di manutenzione delle stesse, sui corsi d'acqua viene istituita una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 ml. a partire dal piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda per i corsi d'acqua non arginati. Eventuali sistemazioni delle sponde dovranno essere effettuate nel pieno rispetto del contesto naturalistico e paesaggistico.

1.3. E' vietata la costruzione di manufatti in aree golenali, in aree a rischio di erosione di sponda e in tutte le altre aree nelle quali l'assetto morfodinamico dei luoghi può verosimilmente mettere a rischio la stabilità dell'opera nel tempo e la vita dei suoi fruitori.

1.4. Nelle aree comprese entro 10 m dal ciglio di sponda o dal piede dell'argine sono vietati l'edificazione e qualsiasi tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alle derivazioni e captazioni per approvvigionamento idrico e per il trattamento delle acque reflue. Potranno essere consentiti limitati interventi solo sulla base di comprovate condizioni di necessità che non comportino riduzione della funzionalità idraulica del corso d'acqua o danni ambientali; la riduzione sarà concessa dal Comune sulla base di una relazione tecnico ambientale specifica e sempre successivamente al rilascio del parere dell'Ente competente. Sono consentite le opere necessarie all'attraversamento viario funzionali alle pratiche agricole. Sono ammessi interventi finalizzati al miglioramento e alla razionalizzazione della rete di distribuzione delle acque irrigue e della rete per la raccolta di quelle di scolo, nonché interventi volti alla riqualificazione e valorizzazione ambientale, quali il reimpianto di alberature, siepi e filari di essenze tipiche sulle rive.

1.5. I progetti di modifica e rifacimento dei manufatti relativi al funzionamento della rete dei corsi d'acqua principali dovranno essere accompagnati da apposita relazione idrogeologico-idraulica che verifichi gli effetti dei nuovi interventi sull'alveo e sul regolare deflusso delle acque, in regime di magra e di piena, sia a monte che a valle delle nuove opere previste.

## *2. Regimazione delle acque superficiali*

2.1. Ai sensi dell'Art. 5 della L. 37/1994, i provvedimenti che autorizzano il regolamento del corso dei fiumi e dei torrenti, gli interventi di bonifica ed altri simili destinati ad incidere sul regime delle acque, compresi l'eventuale estrazione dei materiali litoidi dal demanio fluviale e lacuale, devono essere adottati sulla base di valutazioni preventive e studi di impatto, redatti sotto la responsabilità dell'amministrazione competente al rilascio del provvedimento autorizzativo, che subordinino il rilascio delle autorizzazioni e delle concessioni al rispetto preminente del buon regime delle acque, alla tutela dell'equilibrio geostatico e geomorfologico dei terreni interessati, alla tutela degli aspetti naturalistici e ambientali coinvolti dagli interventi progettati.

2.2. Sono vietate trasformazioni e manomissioni del corpo idrico nonché immissione di reflui non depurati al suo interno; sono ammessi solo gli interventi finalizzati al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico mediante ripulitura del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla eventuale realizzazione dei percorsi di attraversamento. I lavori di ripulitura possono essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione dell'alveo e, in ogni caso, senza alterare l'ambiente naturale del fiume ed il suo valore paesaggistico.

## *3. Sottopassi e botti, attraversamenti, intubamenti*

3.1. I sottopassi e le botti sotterranee devono essere dimensionati in modo da evitare restringimenti, garantendo il mantenimento della sezione preesistente del corso d'acqua, depurata dei sedimenti e con la giusta livelletta di fondo; la sezione dell'alveo a valle dell'attraversamento deve sempre risultare maggiore e/o uguale a quello di monte. Questi manufatti devono essere ispezionabili in modo da consentire l'agevole svolgimento delle operazioni di manutenzione.

3.2. Le nuove strutture di attraversamento dei corsi d'acqua arginati devono essere costruite in modo da evitare la riduzione della sezione dell'alveo assicurando una luce libera di deflusso pari a quella esistente a monte dell'attraversamento stesso. L'intradosso dell'impalcato deve essere posto ad una quota superiore di almeno 40 cm rispetto alle sommità degli argini, in modo da consentire il passaggio dei materiali galleggianti durante le piene.

3.3. E' vietato l'interramento dei fossi mediante intubamento o altre operazioni. Possono essere consentiti interventi di intubamento, in via eccezionale ed esclusivamente per la realizzazione di limitati passaggi carrabili nei casi in cui non esista altra via d'accesso alla proprietà fondiaria e nei casi in cui l'Amministrazione Comunale lo ritenga necessario, solo se compensati da specifiche opere che prevedano l'ordinato deflusso delle acque entro percorsi alternativi con individuazione di un recapito definito. In questi casi debbono essere previsti degli elementi filtranti all'imbocco dei tratti intubati allo scopo di evitare l'intasamento del condotto da parte di detriti e materiali di varia natura trasportati dalle acque. Tali elementi filtranti non devono diminuire la sezione utile di deflusso, devono prevedere una fossa di accumulo per il materiale intercettato e devono essere dotati, a monte, di una griglia a pettine inclinata che accumuli il materiale leggero verso l'alto. Devono essere previste la svuotatura periodica della fossa e la ripulitura degli elementi filtranti, in particolare dopo ogni piena.

3.4. Gli interventi edilizi non devono alterare la rete di deflusso e di drenaggio superficiale esistente.

*4. Pozzi, sorgenti e punti di presa*

4.1. La ricerca ed utilizzo delle acque sotterranee per fini idropotabili è regolata dal Testo Unico n° 1775 del 1933 e della più recente normativa costituita dalla Legge n° 36 del 5.01.1994 e dal D.P.R. 24\05\1988 n. 236 che tutela e salvaguardia le risorse idriche.

4.2. La ricerca ed utilizzo delle acque sotterranee per scopi non idropotabili distinguibili in usi domestici (Testo Unico n° 1775 del 1933) e irrigui viene autorizzata previo inoltrare di domande agli Enti competenti.

4.3. La realizzazione di manufatti o altra opera edilizia conseguente alla ricerca e sfruttamento delle acque sotterranee deve essere autorizzata dall'Amministrazione comunale. I relativi progetti dovranno essere accompagnati da apposita relazione geologica corredata da dettagliata cartografia che accerti l'ubicazione dell'opera di captazione in relazione al sistema insediativo e che illustri le caratteristiche litostratigrafiche del sottosuolo interessato al fine di valutare eventuali effetti di subsidenza legati all'emungimento (punto L del D.M. 11.03.1988).

4.4. Le zone di rispetto dei pozzi per uso idropotabile sono disciplinate dal D.P.R. 24\05\1988 n. 236. In queste stesse aree per la realizzazione di eventuali collettori fognari devono essere previsti accorgimenti specifici al fine di ridurre al minimo il rischio di perdite di sostanze inquinanti.

**Art. 8 – Aria**

*1. Esposizione ed emissioni riferite all'inquinamento atmosferico e acustico*

1.1. I nuovi insediamenti devono essere pianificati in coerenza con il vigente "Piano comunale di classificazione acustica" (P.C.C.A.) approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 32 del 26/04/2005 ed alle norme relative ai requisiti acustici passivi degli edifici di cui al D.P.C.M. 5/12/1997

*1.2. Emissioni atmosferiche e acustiche*

Negli interventi di trasformazioni e nelle nuove costruzioni devono essere valutati gli effetti prodotti riguardo alle emissioni acustiche e di inquinanti in atmosfera, sia dirette che dovute al traffico indotto. Deve essere inoltre valutata la fattibilità di specifiche misure di mitigazione. In caso di interventi con destinazione d'uso commerciale o produttiva, deve essere valutato preventivamente l'impatto acustico sui ricettori più esposti, con particolare attenzione a scuole, strutture per l'infanzia, ecc. In particolare, i piani attuativi e i progetti preliminari riferiti alle aree di trasformazione, ove siano previste modifiche o integrazioni al sistema della viabilità, devono essere sottoposti, attraverso l'analisi dei flussi, alla valutazione riguardo alle emissioni acustiche e di inquinanti in atmosfera, prevedendo, eventualmente, misure di mitigazione.

*2. - Limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento elettromagnetico e luminoso*

2.1. Gli interventi di trasformazioni e le nuove costruzioni da realizzare in prossimità di impianti di radiocomunicazione o di linee elettriche ad alta tensione eventualmente esistenti devono essere subordinati ad una preventiva valutazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici a radiofrequenza o a bassa frequenza al fine di ridurre le esposizioni al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico e comunque di evitare l'insorgere di incompatibilità elettromagnetiche, in

conformità con i limiti di esposizione e gli obiettivi di qualità fissati dalla normativa di settore vigente.

2.2. La localizzazione degli impianti di telefonia radio-mobile deve essere conforme al vigente Piano territoriale per l'installazione di Stazioni Radio Base per la telefonia mobile.

2.3. L'Amministrazione comunale, in conformità a quanto previsto dalla normativa regionale in materia, deve provvedere:

- ad adeguare il Regolamento Edilizio al fine di prevedere specifiche norme concernenti la progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna;
- a predisporre l'approvazione e l'aggiornamento del Piano Comunale della Illuminazione Pubblica;
- ad effettuare controlli sul rispetto delle misure stabilite dalla Legge regionale 24/02/2005, n. 39 e dal Piano Regionale per la Prevenzione dell'Inquinamento Luminoso P.R.P.I.L.

3. *Limitazione e compensazione dei fenomeni di innalzamento della temperatura e aridità dell'aria*

3.1. Il RU, con particolare riferimento alle aree oggetto di interventi di trasformazione, individua misure di controllo dell'impermeabilizzazione delle superfici urbane e, laddove possibile, di ripristino di superfici permeabili, al fine di contribuire al riequilibrio degli scambi fisico-biologici tra terreno, acqua ed atmosfera e, conseguentemente, a ridurre la temperatura e l'aridità dell'aria.

4. *Limitazione di radioattività ambientale – Radon*

Ai sensi dell'Art. 9 comma 7 del PS, ai fini della mitigazione delle concentrazioni di radon, nelle attività costruttive che coinvolgano in modo significativo le parti dell'edificio a contatto col terreno, si dovrà fare riferimento alla Raccomandazione CE/90/143 e al Rapporto dell'Organizzazione Mondiale della Sanità del 2009 "WHO Handbook on indoor radon: a public health perspective" che prevedono di non superare nelle abitazioni i 400-300 Becquerel/mc. Nel caso di nuove abitazioni tali livelli non dovranno essere superiori a 200-100 Bq/mc. In particolare i locali adibiti ad abitazione posti al piano terreno dovranno essere isolati dal suolo tramite vespaio o solaio aerato e le eventuali pareti contro terra dovranno essere isolate tramite idoneo scannafosso aerato.

## **Art. 9 – Suolo e sottosuolo**

1. *Qualità di suolo e sottosuolo*

1.1. Nel caso di interventi che prevedano riassetto e cambi d'uso di aree già destinate ad attività secondarie sono necessarie verifiche ambientali preliminari che accertino e quantifichino l'eventuale contaminazione dei terreni e degli acquiferi. I siti inquinati devono essere bonificati in conformità con quanto disposto in materia dalle vigenti norme statali e regionali nonché dal piano interprovinciale dei rifiuti.

1.2. *Impermeabilizzazione del suolo. Criteri generali per la realizzazione delle opere di sistemazione esterna*

Le aree pavimentate, le aree permeabili, le aree permeabili alberate, i percorsi pedonali, i percorsi ciclo-pedonali, ed altri elementi consimili devono essere realizzati con dimensioni, caratteristiche geometriche, prestazioni ed elementi costitutivi che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. La realizzazione delle opere di sistemazione esterna non deve alterare la funzionalità

norme tecniche di attuazione

idraulica del contesto garantendo l'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali. I materiali utilizzati per le pavimentazioni devono, per quanto possibile, consentire la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno in modo da minimizzare gli effetti dell'impermeabilizzazione superficiale del suolo. Nelle aree impermeabilizzate, le acque meteoriche devono essere incanalate e recapitate nell'impluvio più vicino, evitando la dispersione casuale nelle zone limitrofe. Le stesse acque, quando è possibile, devono essere dirette in aree permeabili adiacenti senza che si determinino danni dovuti a ristagno ed evitando di aggravare il carico di fognature e corsi d'acqua.

### 1.3. Aree pavimentate

Le aree pavimentate devono rispondere a requisiti funzionali quali la percorribilità, l'infiltrazione e la ritenzione delle acque meteoriche. A questo scopo devono essere selezionati i caratteri delle superfici, le proprietà fisiche dei materiali, il sistema di drenaggio e di captazione delle acque. Possono essere utilizzati i seguenti materiali:

- pietra naturale di tipo e taglio riferiti alla tradizione locale;
- pietra artificiale;
- piastrelle in cemento, autobloccanti e non;
- conglomerato cementizio di tipo "ghiaietto lavato", pigmentato e non;
- materiali ceramici quali gres e clinker;
- laterizi di tipo e taglio riferite alla tradizione locale;
- asfalto;
- gomma e materiali sintetici;
- legno trattato, ecc.

### 1.4. Aree permeabili

Si definiscono permeabili le superfici che assorbono almeno il 70% delle acque meteoriche senza l'ausilio di sistemi di drenaggio e canalizzazione. Le aree pertinenti alle alberature devono di norma essere permeabili. Le aree permeabili sono costituite terra battuta, ghiaia, erba e simili.

### 1.5. Aree permeabili alberate

Si definiscono alberate le aree permeabili in cui sia previsto l'impianto di specie arboree che interessi una porzione non inferiore al 70% dell'intera superficie. La disposizione degli impianti vegetazionali deve ispirarsi a geometrie rispettose delle caratteristiche dimensionali e del portamento delle specie arboree.

### 1.6. Percorsi pedonali

Nella realizzazione dei nuovi percorsi pedonali di uso pubblico o collettivo che si sviluppano nei centri urbani devono essere privilegiate le pavimentazioni in pietra naturale o artificiale, in calcestruzzo, ecc. All'interno delle aree verdi devono essere utilizzate pavimentazioni con elevato grado di permeabilità, preferibilmente in terra stabilizzata. I suddetti percorsi devono garantire il passaggio e la sosta di persone e carrozzine e, ove possibile, il transito di automezzi di emergenza. Alberi isolati, impianti di illuminazione, panchine, cabine telefoniche, bacheche per pubblicità e informazione, cestini per la raccolta dei rifiuti ed altri elementi di ingombro consimili devono essere collocati in una fascia di larghezza costante e preferibilmente allineati. Tutti i percorsi, piani o inclinati, devono rispondere ai requisiti previsti dalle norme per il superamento delle barriere architettoniche.

### 1.7. Percorsi ciclo-pedonali

I nuovi percorsi ciclo-pedonali devono essere pavimentati preferibilmente in terra stabilizzata, con le canalette laterali erbose o in pietra o in acciottolato o in laterizo,  
norme tecniche di attuazione

ecc. L'uso di altri materiali, impermeabili, è ammesso all'interno dei centri abitati. Le piste ciclabili devono essere realizzate tenendo conto delle specifiche disposizioni emanate dalle autorità competenti e devono comunque avere larghezza non inferiore a ml. 1,50 se a senso unico e non inferiore a ml. 2,50 se a doppio senso di marcia.

#### 1.8. *Filari*

Per la realizzazione di filari campestri e di margine urbano è necessario curare con particolare attenzione l'inserimento paesistico del nuovo impianto vegetazionale facendo ricorso alla tradizione rurale con l'uso di specie tipiche di percorsi e delimitazioni poderali. Per la realizzazione di filari urbani dovranno essere utilizzate specie arboree idonee alla realizzazione di viali. La scelta tra filari fitti e radi deve rispondere ad esigenze specifiche di progetto a seconda della necessità di ottenere barriere visive o quinte trasparenti. I filari devono essere messi a dimora su aiuole continue non pavimentate. In circostanze che non consentano di realizzare aiuole continue, al piede delle piante deve essere prevista una idonea superficie non pavimentata.

#### 1.9. *Recinzioni di fondi ed appezzamenti di terreni*

Le recinzioni in aree extraurbane, devono essere realizzate mediante siepi, per quanto possibile, in corrispondenza di linee di discontinuità del terreno o della vegetazione e utilizzando specie arbustive autoctone. Le recinzioni in rete metallica sono ammesse esclusivamente:

- in presenza di allevamenti zootecnici bradi e semi-bradi;
- in presenza di allevamenti avicunicoli a carattere familiare posti in continuità con l'edificato;
- per la recinzione dei resedi e di aree pertinenziali degli edifici.

La suddetta rete deve avere altezza massima di ml. 1,50 e deve essere fissata su pali in legno o acciaio. Eventuali cordoli di fondazione non devono emergere dal suolo. Le recinzioni devono garantire il regolare deflusso delle acque nonché il libero passaggio di piccoli animali. Le recinzioni in muratura sono ammesse solo in continuità con muri esistenti e solo se finalizzate all'integrazione degli stessi. In tal caso l'altezza delle nuove porzioni di muratura non può superare quella dei manufatti preesistenti. In ogni caso le opere murarie suddette devono avere andamento lineare ed essere eseguite utilizzando materiali e tecniche costruttive locali. Cancelli di ingresso e relativi pilastri di sostegno debbono presentare dimensioni e forme adeguate alla funzione. Non sono consentite recinzioni o partizioni all'interno di aree di pertinenza di carattere unitario quali, ad esempio, le aie degli edifici rurali, le corti di uso collettivo, ecc. Non sono ammesse le recinzioni che possano causare interruzioni alla rete viaria, anche se di tipo interpoderale o poderale.

#### 2. *Sbancamenti, scavi e rinterri*

Prima dell'inizio dei lavori deve essere individuato il sito di discarica ed i modi di riutilizzo del materiale rimosso; lo strato del terreno vegetale asportato deve essere accantonato per essere reimpiegato nei lavori di ripristino. Per le opere di rinterro devono essere utilizzati materiali simili a quelli esistenti in loco, avendo cura di ripristinare la compattezza ed il grado di addensamento originari; deve inoltre essere previsto il rinverdimento delle superfici mediante opere di rinaturalizzazione. Gli interventi su terreni agricoli sono ammessi a condizione che la richiesta sia accompagnata da un progetto che prefiguri assetti definitivi e sistemazioni intermedie del terreno in modo che possano essere evitanti, nel processo di trasformazione, effetti negativi sul paesaggio.

### 3. *Costruzioni interraste, reti tecnologiche sotterranee, depuratori*

#### 3.1. *Costruzioni interraste*

In caso di strutture e manufatti interrati, al fine del dimensionamento delle opere fondali, e della corretta valutazione degli effetti riguardanti i flussi di falda, devono essere valutati il livello di eventuali falde superficiali e l'escursione stagionale delle stesse in riferimento alla quota prevista per l'intervento.

#### 3.2. *Reti tecnologiche sotterranee*

La messa in opera delle tubazioni del gas, dell'acquedotto, delle fognature, delle linee elettriche e telefoniche e delle attrezzature necessarie al funzionamento e alla manutenzione delle stesse deve, ove possibile, evitare l'alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali. Nel caso che l'intervento preveda l'alterazione del suddetto reticolo, il relativo progetto ne deve indicare il nuovo andamento, garantendo che l'assetto definitivo non comporti concentrazioni e ristagni di acque nelle aree di riferimento e in quelle limitrofe. Gli interventi relativi alle reti sotterranee devono essere resi noti in anticipo a tutti i soggetti competenti al fine di coordinare le operazioni di scavo. La profondità degli stessi scavi deve essere tale da non compromettere la crescita degli apparati radicali delle essenze arboree e non ostacolare le operazioni necessarie alla conduzione dei fondi agricoli. I lavori di rinterro degli scavi devono garantire il ripristino dello strato fertile del terreno o della pavimentazione originaria.

#### 3.3. *Depuratori*

Nelle aree preordinate alla ubicazione dei depuratori possono essere installati impianti di tipo "tradizionale", fitodepuratori, ecc. Gli spazi pertinenziali devono essere sistemati a verde attraverso la predisposizione di uno specifico progetto di impianto arboreo che tenga conto del contesto paesaggistico, in modo da costituire un filtro rispetto ai più vicini nuclei abitati.

### 4. *Discariche per rifiuti inerti*

4.1. L'A.C. potrà consentire lo scarico di rifiuti inerti rispondenti alla definizione di cui all'Art. 2, comma 1, lettera e) del Dlgs 36/2003. L'apposita discarica dovrà essere localizzata in aree esterne ai limiti urbani, come individuati negli elaborati grafici del Piano Strutturale. L'ubicazione della discarica, la protezione del terreno e delle acque, il controllo delle acque, la stabilità del terreno, la protezione da disturbi e rischi, la dotazione di attrezzature e personale, la modalità e i criteri di deposito devono conformarsi ai criteri costruttivi e gestionali di cui all'allegato 1 del Dlgs 36/2003. Riguardo all'aspetto autorizzativo, dovranno essere rispettate le disposizioni di cui agli Artt. 208, 209, 210, 211 del Dlgs 152/06.

4.2. Le aree predisposte per le discariche dovranno essere cintate e contraddistinte da cartelli. L'ingresso e lo scarico sono consentiti solo in punti predisposti in modo da ottenere l'automatizzato e razionale disporsi dei materiali secondo il piano di scarico di cui al successivo comma 4.5.

4.3. L'area in cui verrà aperta la discarica può essere comunale o privata; la discarica può essere aperta per decisione del Comune o su richiesta del proprietario.

4.4. L'apertura di una discarica, sia d'iniziativa comunale che su richiesta dei privati, è sottoposta a permesso di costruire.

4.5. La domanda e il progetto di apertura di una discarica deve essere accompagnata da un piano di scarico comprendente gli elaborati e le indicazioni seguenti:

norme tecniche di attuazione

- a) planimetria e sezioni in numero sufficiente e in scala adeguata comunque non inferiore a 1:200;
- b) planimetria con curve di livello, relative allo stato del terreno prima della discarica e a discarica completata, con la indicazione del volume di scarico di singoli settori, qualora il riempimento sia appunto previsto per settori;
- c) fotografie in numero sufficiente per la completa ricognizione dell'area;
- d) relazione sullo stato idrogeologico del sottosuolo completa del necessario numero di carotaggi e sullo stato delle acque superficiali o incanalate;
- e) relazione sui modi e i tempi di funzionamento della discarica comprensiva di eventuali disposizioni particolari per accesso, ripianamento, sicurezza, acc.;
- f) progetto di sistemazione finale del terreno, completo della messa in essere di humus vegetale, di cotica erbosa, di piantumazioni o di quanto altro necessario per garantire la rapida ricostituzione di una situazione geologicamente stabilizzata utilizzando piante erbacee, arbustive, e eventualmente arboree locali;
- g) relazione delle spese necessarie per la suddetta sistemazione finale e piano finanziario.

### **Art. 10 – Ecosistemi della fauna e della flora**

1. Per quanto non indicato nel presente articolo riguardo all' ecosistema della fauna e della flora, si rimanda a quanto contenuto nella LR 56/2000 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Gli interventi di miglioramento agricolo ambientale devono prevedere la conservazione e tutela degli assetti agrari tradizionali ed il recupero dei caratteri di ruralità, attraverso:

- la rimozione o sostituzione degli elementi arborei non autoctoni o consolidati.
- il restauro delle opere di regimazione idraulica superficiale, argini longitudinali e trasversali, ecc.;
- il recupero della viabilità campestre;
- il restauro di viali, siepi e formazioni arboree lineari poste lungo i confini e le vie campestri, le siepi frangivento, ecc.;

#### *3. Siepi, sistemi arborei, vegetazione ripariale*

##### *3.1. Siepi*

In caso di impianto di nuove siepi, è da privilegiare l'uso di specie autoctone spontanee, produttrici di bacche, adatte all'alimentazione della fauna selvatica. In caso di interventi di ripristino o integrazione, devono essere messe a dimora le specie originarie; in caso di sostituzione di elementi esistenti è suggerito l'uso di siepi composite formate da più specie arbustive, ad elevato grado di copertura.

##### *3.2. Sistemi arborei*

Facendo salve le disposizioni del Codice della Strada e del Codice civile, è vietato l'abbattimento di alberi con diametro superiore a 30 cm. tranne nei casi autorizzati dall'Amministrazione Comunale. La suddetta autorizzazione è concessa una volta acquisita la garanzia, mediante idoneo atto d'obbligo, della messa a dimora di una nuova pianta entro i sei mesi successivi all'abbattimento. I filari di alto fusto di particolare interesse naturalistico e paesaggistico, devono essere conservati nella loro integrità, salvo il sopravvenire di fitopatologie irreversibili, sostituendo con nuovi esemplari della stessa specie quelli abbattuti con regolare autorizzazione. In ogni caso

di sostituzione, le dimensioni della nuova pianta devono essere pari ad almeno un terzo rispetto a quelle della pianta abbattuta. Non sono ammesse le potature che stravolgano il normale portamento delle specie arboree facendo salve le potature connesse tradizionalmente a pratiche agricole consolidate.

### 3.3. *Vegetazione ripariale*

Sulle rive dei corsi d'acqua ricoperte da vegetazione sono vietati i dissodamenti che comportino la riduzione della copertura arborea, l'introduzione di specie infestanti o estranee al contesto, l'alterazione geomorfologica del terreno.

## **CAPO II –PREVENZIONE DEL RISCHIO PER GLI EFFETTI GEOMORFOLOGICI, IDRAULICI E SISMICI**

### **Art. 11 - Condizioni di fattibilità in relazione agli aspetti geologici**

1. Ogni intervento ricadente nelle classi di fattibilità geomorfologica definite nelle tabelle 1 e 2, allegate come parte integrante alla presente normativa (Allegato 2), è soggetto alle prescrizioni di seguito elencate, definite sulla base dell'Allegato A del Regolamento Regionale n. 53/R comma 3.2.1

#### 2. *CLASSE F.G.1: Fattibilità senza particolari limitazioni*

Le previsioni urbanistiche ed infrastrutturali, nonché gli interventi sul patrimonio esistente che ricadono in questa classe, per la loro scarsa incidenza sul suolo ed il basso grado di vulnerabilità, non sono soggette a prescrizioni specifiche per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia, fatte salve le norme contenute nel D.M. Infrastrutture 14/01/2008, D.M. Infrastrutture 06/05/2008 e D.P.G.R.T. n. 36/R del 09/07/2009.

#### 3. *CLASSE F.G.2: Fattibilità con normali vincoli*

Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali e gli interventi sul patrimonio esistente che ricadono in questa classe, sono attuabili sulla base di specifiche indagini, da eseguirsi a livello edificatorio, anche al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area. Le indagini dovranno essere svolte nella fase di progetto esecutivo per ogni singolo intervento ed avranno come obiettivo la caratterizzazione geologica, idrogeologica e geotecnica del sottosuolo; nel dimensionamento e nella scelta dei tipi di indagine si dovrà fare riferimento a quanto previsto nel D.M. Infrastrutture 14/01/2008, D.M. Infrastrutture 06/05/2008, D.P.G.R.T. n. 36/R del 09/07/2009.

3.1. Sono inseriti in questa classe gli interventi di trasformazione urbanistica di cui al successivo Art. 46 delle presenti norme.

#### 4. *CLASSE F.G.3 : Fattibilità condizionata*

Sono inserite in questa classe le previsioni urbanistiche ed infrastrutturali ricadenti in tutto il territorio (classe G.1 – pericolosità geologica bassa) alle quali viene attribuito un elevato grado di vulnerabilità, come "interventi strategici" e "rilevanti" (attrezzature di interesse generale quali Attrezzature scolastiche, Uffici pubblici, Chiese, Uffici di interesse collettivo ecc.). L'attuazione di questi interventi è subordinata all'esito di idonei studi geologici e geotecnici estesi ad un'area sufficientemente ampia da rendere possibile una valutazione della stabilità generale della zona di intervento prima e dopo l'esecuzione del progetto. Nel dimensionamento e nella scelta dei tipi di indagine si dovrà fare riferimento a quanto riportato nei D.M. Infrastrutture 14/01/2008, D.M. Infrastrutture 06/05/2008, D.P.G.R.T. n. 36/R del 09/07/2009

### **Art.12 - Condizioni di fattibilità in relazione agli aspetti idraulici**

1. Ogni intervento ricadente nelle classi di fattibilità idraulica definite nelle tabelle 1 e 2, allegate come parte integrante alla presente normativa (Allegato 2), è soggetto alle prescrizioni di seguito elencate, definite sulla base dell'Allegato A del D.P.G.R.T. n. 53/R comma 3.2.2

#### **2. CLASSE F.I.2: Fattibilità con normali vincoli**

Questa classe è riferibile ad aree caratterizzate da *pericolosità idraulica media*. Per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture non è necessario dettare condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico. Qualora si voglia perseguire un maggior livello di sicurezza idraulica, possono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravii di pericolosità in altre aree.

2.1. La realizzabilità degli interventi è soggetta alle seguenti condizioni:

- dovrà essere conservato il reticolo idraulico esistente, compresi i fossi poderali e quelli intubati;
- nel caso di interventi che modifichino l'organizzazione del drenaggio, dovrà essere assicurata uguale capacità di invaso e di funzionalità della rete.

Rientrano in questa classe anche interventi a bassa vulnerabilità, collocati in aree a pericolosità elevata e molto elevata, limitatamente a:

- reti fognarie ed idriche;
- reti per l'erogazione e distribuzione dell'energia elettrica e del gas, reti telefoniche, reti di illuminazione;
- spazi a verde attrezzato, resedi a verde di edifici con eventuali attrezzature, che non comportino modifiche morfologiche e variazioni di quota dei terreni;
- viabilità e parcheggi a servizio di insediamenti esistenti, che non comportino modifiche morfologiche e variazioni di quota dei terreni.

Per gli interventi a bassa vulnerabilità nelle aree a *pericolosità elevata e molto elevata*, deve in ogni caso essere assicurata *trasparenza idraulica e invarianza del rischio* nelle aree contermini.

2.2. Sono inseriti in questa classe gli interventi di trasformazione urbanistica di cui al successivo Art. 46 delle presenti norme.

#### **3. CLASSE F.I.4: Fattibilità limitata**

Questa classe è riferibile ad aree caratterizzate da *pericolosità idraulica elevata e molto elevata*, presenti in estese parti delle aree agricole e in limitate parti dei centri abitati, così come perimetrati nella Tav. 2 del quadro conoscitivo del RU e, segnatamente, nell'abitato di Molin Nuovo. Situazioni a pericolosità idraulica elevata e molto elevata sono altresì presenti nelle aree a edificabilità differita di cui al successivo art. 45 comma 2 delle presenti norme.

#### **3.1. Criteri generali**

Nelle aree ricadenti in questa classe di fattibilità sono da rispettare i seguenti criteri generali:

- Nelle aree di cui al precedente comma 3 devono comunque essere rispettati i criteri di cui alle lettere e), f), g), h), i) ed m) del paragrafo 3.2.2.1 dell'Allegato A al Reg. 53/R.
- Nelle stesse aree sono consentiti, ai sensi della lettera a) del suddetto paragrafo 3.2.2.1, nuove edificazioni o infrastrutture per le quali sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi strutturali per la riduzione del rischio sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio finalizzati alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni;
- in particolare, non potranno, essere realizzati piani interrati e seminterrati fino alla realizzazione di interventi strutturali per la messa in sicurezza per Tr 200 anni, del comparto in cui ricade il lotto edificabile;
- gli interventi di messa in sicurezza conformi alle prescrizioni di cui alla lettera c) del più volte citato paragrafo 3.2.2.1, anche senza l'attuazione di interventi strutturali, deve prevedere l'autocompensazione dei volumi sottratti alla espansione delle acque, volumi valutati sulla base della Carta dei Battenti con Tr 200 anni;
- riguardo alla nuova viabilità, i progetti dovranno tener conto delle problematiche derivanti dai fenomeni di allagamento e quindi prevedere accorgimenti per non aggravare la situazione idraulica nelle aree contermini;
- dovrà essere conservato il reticolo idraulico esistente, compresi i fossi poderali e quelli intubati;
- nel caso di interventi che modifichino l'organizzazione del drenaggio dovrà essere assicurata uguale capacità di invaso e di funzionalità della rete;

### *3.2. Situazioni caratterizzate da pericolosità molto elevata*

In queste situazioni la realizzabilità degli interventi è soggetta alle seguenti condizioni:

- nelle aree edificate, come individuate nella Tav.2 del quadro conoscitivo del RU, il progetto delle opere di messa in sicurezza idraulica, anche non strutturali, deve essere supportato dalla Relazione Geologica ed Idrologico-Idraulica, che garantisca la messa in sicurezza sul battente atteso con un franco non inferiore a 0,30 m. Il battente di riferimento deve essere desunto dalla Carta dei Battenti (Tav. 4) con Tr 200 anni. Gli interventi di messa in sicurezza non devono determinare aumento della pericolosità in altre aree.
- sono consentiti i parcheggi a raso inferiori a 500 mq, ivi compresi quelli collocati nelle aree di pertinenza degli edifici privati, purché sia assicurata la contestuale messa in sicurezza per tempi di ritorno Tr 30 anni, assicurandone comunque la trasparenza idraulica ed il non aumento di rischio nelle aree contermini.

### *3.2. Situazioni caratterizzate da pericolosità elevata*

In queste situazioni la realizzabilità degli interventi è soggetta alle seguenti condizioni:

- all'interno del perimetro dei centri abitati, come individuato nella Tav. n. 2 del QC, non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete (quali strade, fognature e sotto servizi in genere) purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini, come meglio specificato nella precedente classe;
- non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture, compresi i parcheggi con dimensioni superiori a 500 metri quadri e/o i parcheggi in fregio ai corsi d'acqua, per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. I nuovi interventi all'interno del

norme tecniche di attuazione

perimetro dei centri abitati devono essere subordinati alla messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni in base ai battenti attesi indicati nella Tav. 4 Carta dei Battenti con Tr 200 anni, con un franco non inferiore a 0,30 m. Fanno eccezione i parcheggi a raso con dimensioni inferiori a 500 mq e/o i parcheggi a raso per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge;

- gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base dello studio idrologico ed idraulico eseguito, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. Ai fini dell'incremento del livello di rischio, laddove non siano attuabili interventi strutturali di messa in sicurezza, possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 200 metri cubi in caso di bacino sotteso dalla previsione di dimensioni fino ad 1 chilometro quadrato, volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 500 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni comprese tra 1 e 10 kmq, o volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a 1000 metri cubi in caso di bacino sotteso di dimensioni superiori a 10 kmq;
- per ampliamenti di Superficie coperta per volumi tecnici di estensione inferiore a 50 mq per edificio non sono necessari interventi di messa in sicurezza.

### **Art. 13 – Condizioni di fattibilità in relazione agli aspetti sismici**

1. Ogni intervento ricadente nelle classi di fattibilità sismica definite nelle tabelle 1 e 2, allegate come parte integrante alla presente normativa (Allegato 2), è soggetto alle prescrizioni di seguito elencate, definite sulla base dell'Allegato A del D.P.G.R.T. n. 53/R comma 3.5.

#### *2. CLASSE F.S.1: Fattibilità senza particolari limitazioni*

Le previsioni urbanistiche ed infrastrutturali, nonché gli interventi sul patrimonio esistente che ricadono in questa classe, per la loro scarsa incidenza sul suolo ed il basso grado di vulnerabilità, non sono soggette a prescrizioni specifiche per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

#### *3. CLASSE F.S.3: Fattibilità condizionata*

In sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, sono valutati i seguenti aspetti:

- nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
- a titolo cautelativo/conservativo si dispone che per tutti i nuovi atti di governo del territorio e per gli interventi diretti sia valutata la probabilità che si verifichino fenomeni di liquefazione ricorrendo alle specifiche tecniche riportate al par. 7.11.3.4 delle Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni (D.M. Infrastrutture 14.01.2008).
- per i terreni soggetti a liquefazione dinamica sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni.

3.1. Nelle "zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di

metri", deve essere realizzata una campagna di indagini geofisiche e geotecniche che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Per modalità ed entità della campagna geognostica è necessario fare riferimento al D.P.G.R.T. n. 36/R del 09/07/2009.

3.2. Riguardo all'area posta a nord – est dell'abitato di Chiesina capoluogo (caratterizzata da carenza di dati geognostici e suddivisa nella "Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica MOPS" in microzone 3 e 3A) si dovranno eseguire indagini geognostiche di approfondimento a supporto della successiva fase degli studi di Microzonazione Sismica di livello II. In sede di predisposizione dei piani complessi d'intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi nelle microzone devono essere realizzate campagne di indagini geofisiche e geotecniche che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Per modalità ed entità delle campagne geognostiche è necessario fare riferimento al D.P.G.R.T. n. 36/R del 09.07.2009. Per i piani attuativi previsti nelle microzone 3 e 3A individuati con le sigle TR3, TR4A e TR5 si rimanda alla consultazione delle relative schede di fattibilità per le indagine geognostiche da eseguire.

3.3. Sono inseriti in questa classe gli interventi di trasformazione urbanistica di cui al successivo Art. 47 delle presenti norme

#### **Art. 14- Protezione delle acque sotterranee**

1. Per quanto concerne la risorsa idrica destinata al consumo umano, si definiscono le aree di salvaguardia, distinte in:

- Aree di tutela assoluta
- Aree di rispetto
- Aree di protezione

Per la disciplina dei vari livelli di protezione da adottare, si fa completo riferimento all'Art. 94 del Decreto Legislativo del 3 Aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" (D.Lgs. 152/2006).

2. Nelle aree definite a "Vulnerabilità alta" della Carta di Vulnerabilità della Falda (Tav. 5) è fatto divieto di realizzare attività estrattive che siano in connessione con la falda, dispersione di fanghi ed acque reflue, gestione di rifiuti in s.l..

3. In tutto il territorio comunale, interventi di qualsiasi natura dovranno considerare gli eventuali effetti sulle acque di sottosuolo.

4. La realizzazione di pozzi di qualsiasi natura ed uso, dovrà essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale, previo parere favorevole dell'Amministrazione Provinciale, Servizio Difesa del Suolo e Demanio Idrico. I progetti dovranno essere corredati da relazione geologica ed idrogeologica con ubicazione dell'opera di captazione e che definisca le caratteristiche litostratigrafiche del sottosuolo, valutando eventuali effetti di subsidenza legati all'emungimento.

5. L'esecuzione di escavazioni di qualsiasi tipo connesse ad opere in sotterraneo dovranno essere subordinate ad uno studio idrogeologico di dettaglio che – partendo dalle informazioni desunte dalla Carta Idrogeologica di P.S. – sarà basato sulla ricostruzione certa della litostratigrafia e della situazione idrogeologica locale, con un grado di approfondimento correlato all'entità ed alla tipologia dell'opera. Qualora si

valutasse l'effettiva interferenza dell'opera con gli acquiferi sotterranei presenti, derivandone eventuali effetti negativi nelle aree adiacenti dovuti ad una modifica della circolazione idrica sotterranea, si dovrà eseguire un monitoraggio diretto della falda ante e post operam, prevedendo misure efficaci per superare le criticità indotte dalle trasformazioni.

## TITOLO III – DISCIPLINA DEL TERRITORIO APERTO

### CAPO I – AREE AD ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA

#### **Art. 15 - Generalità (E)**

1. Sono le aree prevalentemente agricole ai sensi del Titolo VI delle NTA del PS, riferibili alle zone "E" del DM 1444/68. Sono destinate all'esercizio di attività agricole, intese non soltanto come funzioni produttive, ma anche come strumenti di tutela del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario, dell'equilibrio ecologico, delle risorse idriche destinate al consumo umano dei beni storici e culturali esistenti. L'utilizzazione del territorio ai suddetti fini è regolata dalle leggi e decreti nazionali e regionali specifiche e in particolare dal Titolo IV, Capo III della LR 1/05.

2. Sono considerate attività agricole:

- quelle previste dall'Art. 2135 del C.C.
- quelle qualificate come agricole da disposizioni normative

3. Sono considerate attività connesse a quelle agricole:

- agriturismo
- attività di promozione e di servizio allo sviluppo dell'agricoltura e della zootecnia
- attività faunistico-venatorie

4. Sono considerate attività compatibili non solo quelle connesse alle risorse di base locali (materie prime agricole per l'artigianato alimentare, vino per il turismo enogastronomico, ecc.) ma quelle attività che permettono di accrescere il valore dei beni e dei servizi che provengono dal territorio rurale. Pertanto sono da considerarsi compatibili le seguenti attività:

- Attività artigianali connesse all'uso ed alla valorizzazione di risorse locali
- Attività di divulgazione delle tipicità agroambientali, naturalistiche e culturali compresa la sistemazione di percorsi didattico-naturalistici
- Attività per addestramento di animali
- Attività connesse alle tradizioni rurali e alla fruizione del patrimonio agro-ambientale
- Attività commerciali se connesse alla vendita di prodotti agricoli e forestali, con particolare riguardo alla legna da ardere (con possibilità di abbinare alla suddetta vendita altri combustibili purché in quantità marginale e non prevalente)
- Attività di servizio per programmi di studio e ricerca scientifica
- Attività culturali ed educative
- Attività riferite agli ampliamenti "una tantum" di cui al successivo Art. 43

5. Non sono ammesse le seguenti attività:

- la nuova edificazione estranea alle esigenze della produzione agricola

norme tecniche di attuazione

- la nuova edificazione nelle aree poste in stretta adiacenza agli ambiti insediativi
- nuova viabilità con tappeto di usura impermeabile
- le discariche
- il prelievo di inerti e di terra, se non funzionali al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetazionale
- le attività commerciali se non connesse alla vendita di prodotti agricoli o forestali
- le attività che possano causare inquinamento ambientale quali lo smaltimento dei materiali di rifiuto solidi e liquidi che determinano alterazioni della qualità e delle proprietà del suolo e delle risorse idriche
- L'eliminazione e la deviazione di argini, la copertura e l'intubazione dei canali e dei fossi di scolo
- La modificazione di elementi di particolare interesse paesaggistico e ambientale quali filari di essenze arboree e masse vegetazionali
- Le alterazioni dei livelli di campagna che comportino abbassamenti o innalzamenti del terreno superiori a 30 cm.

#### *6. Normali lavorazioni*

Fermo restando le disposizioni sovracomunali in materia di attività agricole e di tutela ambientale, non è richiesto alcun atto autorizzativo per le normali lavorazioni del terreno, concimazioni, livellamento, zollature e ripristino delle stesse.

#### *7. Trasformazioni morfologiche del suolo*

Ogni trasformazione morfologica del suolo che interessi superfici maggiori di mq. 2.000 o che preveda adeguamenti della viabilità esistente, è assoggettata a preventivo rilascio di permesso di costruire. Le alterazioni dei livelli di campagna che comportino abbassamenti o innalzamenti del terreno fino a cm. 10, sono soggetti a Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) se contenuti, in termini di superficie, entro i 2000 mq e se non contigui a terreni, ancorché di diversa proprietà, ove siano previsti interventi consimili. Per le aree E1 vale la normativa specifica di cui al successivo Art. 17, comma 3 e seguenti.

7.1. I movimenti eccedenti i 10 cm, o riferiti a superfici maggiori di mq 2000 o a interventi su superfici contigue di diversa proprietà con superficie complessiva maggiore di mq 2000 sono subordinati all'approvazione di un programma aziendale supportato da studio morfologico e idraulico che ne dimostri la compatibilità.

7.2. Gli interventi di recinzione, dove consentiti, devono essere eseguiti con le modalità previste al precedente Art.9, non devono limitare la fruibilità visiva né la mobilità della fauna, se non per comprovate ragioni di danno alle colture.

#### *8. Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni*

Ogni intervento sottoposto a permesso di costruire deve essere preceduto da una preventiva valutazione degli effetti ambientali sulla base dei criteri di cui ai commi successivi al fine di garantire che nessuna risorsa naturale venga ridotta in modo significativo ed irreversibile e, in particolare, che non venga alterato l'equilibrio idrogeologico, se non per interventi migliorativi.

##### *8.1. Criterio di trasformazione*

Il criterio controlla le relazioni esistenti tra la trasformazione dell'uso agricolo e la tutela delle risorse essenziali presenti sul territorio fissando livelli di ammissibilità con riferimento ai seguenti tipi di intervento:

- alterazione dei livelli di campagna
- modifica del reticolo idrografico, anche minore
- modifica dell'organizzazione tradizionale del territorio
- uso senza recupero della risorsa acqua
- uso di sostanze chimiche

In ogni trasformazione deve essere tutelata l'organizzazione del paesaggio (sistemi scolanti, sistemi agronomici, alberature, tracciati viari, ecc.). In particolare devono essere conservate:

- la viabilità storica con gli elementi di arredo e di contenimento: siepi, alberature e recinzioni, ecc.;
- le piante che, negli ambiti dei seminativi, svolgono un ruolo strutturale nella configurazione del paesaggio agrario (quelle marginali o al termine del ciclo vegetativo possono essere sostituite con altre specie arboree autoctone);
- le opere funzionali allo smaltimento delle acque superficiali.

Eventuali nuovi interventi o modifiche devono armonizzarsi alle caratteristiche del contesto ambientale. Le opere deteriorate devono essere ricostruite con materiali e tecniche tradizionali salvo l'inserimento di elementi strutturali di consolidamento.

#### 8.2. Criterio di impermeabilità

Il criterio controlla l'impermeabilizzazione della superficie aziendale. Ad ogni area agricola, come individuata al successivo comma 10 viene attribuito un indice di impermeabilizzazione massimo consentito. Nel caso in cui la superficie aziendale si estenda su più zone urbanistiche non è ammessa la mediazione pesata degli indici tra diverse zone. L'indice di impermeabilizzazione massimo consentito è pari a 0,25.

##### 8.2.1. Indice di impermeabilizzazione (Ii)

Si definisce indice di impermeabilizzazione il rapporto fra la somma delle superfici impermeabili o semipermeabili e la superficie aziendale ricadente in ciascuna area agricola come individuata al successivo comma 9.

##### 8.2.2. Coefficiente di impermeabilizzazione convenzionale (Ci)

È il valore numerico, corrispondente al grado di impermeabilità attribuito alle superfici impermeabili o semipermeabili secondo la seguente tabella

superfici edificate o coperte da serre	1.00
superfici di strade bitumate o cementate	1.00
superfici di strade bianche inghiaiate o in terra costipata	0.50
superfici pavimentate con blocchetti non sigillati	0,80
superfici su cui sono applicati teli o membrane permeabili	0,50
superfici comunque coperte in modo tale da non consentire la permeabilità dell'acqua battente	1,00
superfici sulle quali è comunque apprezzabilmente limitata la permeabilità dell'acqua battente	0,50

8.3. La verifica positiva di entrambi i criteri consente all'azienda di procedere alle variazioni concernenti gli aspetti produttivi-colturali, nel rispetto delle procedure previste ai precedenti commi 7 e 7.1.

8.4. In caso di mancata verifica di entrambi o di uno solo dei criteri, è ammessa la dimostrazione dell'insussistenza degli effetti negativi sull'ambiente della specifica

trasformazione. E' ammessa altresì la previsione di concreti interventi preventivi di mitigazione dei suddetti effetti.

8.5. Nelle pertinenze degli edifici con destinazione d'uso non agricola, nonché sugli edifici di cui al successivo Art. 21 comma 6, non è richiesto il rispetto degli indici di impermeabilizzazione di cui al precedente comma 8.2.1. E' sempre ammessa la realizzazione di strade bianche ai sensi del precedente comma 8.2.2 necessarie alla conduzione dei fondi agricoli anche in deroga ai coefficienti di impermeabilizzazione.

9. Nelle aree esposte a rischi idraulici e sismici locali sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dalla specifica normativa di cui al Titolo II, Capo II delle presenti norme.

10. Le aree agricole si articolano nel modo seguente:

- E1 Aree contigue alla Riserva naturale del Padule di Fucecchio
- E2 Aree agricole della bonifica storica
- E3 Aree agricole di connessione territoriale
- E4 Aree agricole comprese nei varchi paesaggistici inedificabili
- E5 Aree ad agricoltura promiscua
- E6 Aree specializzate florovivaistiche
- E7 Aree agricole già destinate alla formazione del casello autostradale
- Es Aree pertinenziali degli edifici di valore

#### **Art. 16- Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale**

1. Il programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (Programma aziendale) si rende necessario nei casi previsti dalla LR n.1/05. Finalità, modalità di approvazione, contenuti, modalità di gestione del Programma aziendale sono definiti dall'Art. 41 della 1/05 e dagli articoli 9, 10 e 11 del DPGR 5/R del 09/02/07. In ordine agli aspetti paesistici, ambientali ed agronomici valgono indirizzi e prescrizioni del PTC.

2. Il programma aziendale ha valore di piano attuativo qualora preveda la realizzazione di nuove abitazioni rurali o di annessi rustici di superficie maggiore di 1000 mc, attraverso interventi di nuova edificazione o di trasferimenti di volumetria. Assume altresì valore di piano attuativo quando eventuali interventi edilizi o di sistemazione esterna interessino invariati strutturali del territorio.

3. Il programma aziendale deve contenere i dati e le informazioni di cui all'Art. 9 comma 6 del Regolamento 5/R del 09/02/07.

## **CAPO II – Attività costruttiva**

#### **Art. 17 – Generalità**

1. L'attività costruttiva nelle aree agricole è disciplinata dagli Artt. 41, 42, 43, 44 e 45 della LR 1/05 nonché dal Regolamento Regionale 5/R del 09/02/2007. La progettazione delle nuove costruzioni, delle addizioni volumetriche all'edificato esistente, del

recupero del patrimonio edilizio deve rispettare, riguardo all'inserimento nel contesto ambientale di riferimento e all'edilizia sostenibile, i criteri di cui al successivo Art. 22. Deve altresì rispettare, riguardo alla pericolosità idraulica, le specifiche prescrizioni di fattibilità contenute nel precedente Art. 12. L'attività costruttiva riferita a manufatti comunque destinati all'agricoltura è consentita a condizione che il vincolo per la loro utilizzazione agricola, garantito da atto d'obbligo unilaterale, non abbia durata inferiore a 20 anni. Salvo ulteriori specificazioni ed eventuali divieti relativi alle singole zone agricole, sono consentiti i seguenti interventi:

- costruzioni ad uso abitativo
- annessi agricoli
- Annessi destinati all'agricoltura, esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli
- annessi agricoli in assenza di superfici minime fondiari o di dimensione eccedente le capacità produttive aziendali
- manufatti precari
- serre temporanee e serre con copertura stagionale aventi le caratteristiche costruttive dei manufatti precari
- Interventi sull'edificato esistente

2. Per gli interventi sopra elencati valgono le disposizioni degli articoli seguenti. Gli interventi riferiti a nuove costruzioni devono rispettare i criteri di inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico di cui al successivo Art. 22; gli interventi riferiti alla riconversione funzionale di edifici già rurali devono rispettare i criteri previsti al successivo Art. 21.

3. Sono sempre ammessi interventi di consolidamento e di ammodernamento delle infrastrutture esistenti al fine della loro piena utilizzazione e recupero.

### **Art. 18 – Interventi di nuova edificazione**

1. Prima di procedere a nuove edificazioni è obbligatorio, ricorrendone la fattispecie, il recupero degli edifici esistenti mediante un progetto esteso all'intera unità funzionale originaria dell'immobile o del complesso di edifici. Le nuove costruzioni sono consentite se esistono o vengono contestualmente realizzate, con criteri di sostenibilità ambientale, le opere di urbanizzazione. Le nuove volumetrie devono essere inserite nel contesto ambientale e paesaggistico rispettando i criteri fissati al successivo Art. 22 delle presenti norme. Devono essere garantiti:

- la difesa del suolo;
- l'approvvigionamento idrico e la depurazione dei liquami;
- lo smaltimento dei rifiuti solidi;
- la disponibilità di energia e adeguate condizioni di mobilità.

La sostituzione edilizia è consentita solo quando non sia necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione.

#### *2. Costruzioni ad uso abitativo*

La costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo è disciplinata dall'articolo 41, comma 2 della l.r. 1/2005 e dall'Art. 3 del regolamento 5/R.

2.1. Per la realizzazione di nuove abitazioni rurali o di addizioni volumetriche si fa riferimento alle superfici fondiari minime e ai criteri di calcolo individuati dalla Provincia nell'ambito delle sue competenze.

2.2 La dimensione massima ammissibile per ogni unità abitativa è definita dall'allegato 2 alle NTA del PTC ed è pari a 110 mq di vani abitabili, come definiti dal DM 5 Luglio 1975 e dai regolamenti comunali (comma 8, Art. 3, LR 25/97) e comunque non superiore a 160 mq di Superficie utile complessiva.

2.3. Nelle nuove costruzioni per la residenza non può essere superata l'Altezza degli edifici di mt. 6,50 fatto salvo l'eventuale franco di sicurezza prescritto nelle aree soggette a criticità idrauliche. La distanza dai confini di proprietà non può essere inferiore ai 10 metri.

### *3. Annessi agricoli*

La costruzione di nuovi annessi agricoli è disciplinata dall'articolo 41, comma 4 della l.r. 1/2005 e dall'Art. 4 del regolamento 5/R.

3.1. La dimensione massima ammissibile per gli annessi agricoli è definita dall'allegato 2 alle NTA del PTC. E' altresì richiesto il rispetto delle dimensioni previste nel PTC riguardo alle superfici fondiari minime da mantenere in produzione per la costruzione di nuovi annessi agricoli

3.2. La realizzazione degli annessi destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, degli annessi non soggetti al rispetto delle superfici minime fondiari o eccedenti le capacità produttive aziendali e dei manufatti precari verrà consentita senza presentazione del PMMA, ma sarà in ogni caso subordinata alla sottoscrizione da parte del proprietario del fondo, di una convenzione o atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del Comune, in cui si stabilisca l'obbligo per il richiedente:

- di non modificare la destinazione d'uso dell'annesso
- di non alienare separatamente dall'annesso, il fondo cui si riferisce
- di mantenere il fondo in produzione
- di assoggettarsi alla demolizione dell'annesso in caso di inadempienza

### *4. Annessi destinati all'agricoltura, esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli*

La costruzione di tali annessi è disciplinata dall'articolo 41, comma 5 della l.r. 1/2005 e dall'Art. 6 del regolamento 5/R. Gli annessi per agricoltura amatoriale non possono avere superficie superiore a mq 10 di SE, altezza massima superiore a mt. 2,40, misurata in gronda.

4.1. La Superficie fondiaria minima necessarie per l'installazione dei suddetti manufatti non può essere inferiore a mq 4000, devono sorgere isolati con distanza minima dai confini di proprietà non inferiore a mt. 5 e devono rispettare la caratteristiche descritte al comma 2 dell'Art. 6. del regolamento regionale 5/R.

### *5. Annessi agricoli in assenza di superfici minime fondiari o di dimensione eccedente le capacità produttive aziendali*

La costruzione di tali annessi è disciplinata dall'articolo 41, comma 7 della l.r. 1/2005 e dall'Art. 5 del regolamento 5/R.

5.1. Essa è ammessa nei fondi sprovvisti di annessi agricoli, effettivamente in coltura, esistenti e determinati da frazionamenti avvenuti anteriormente ai tre anni precedenti la data di entrata in vigore del primo RU.

5.2. La dimensione degli annessi come definiti al precedente comma 4, deve essere commisurata alle capacità produttive dell'azienda e deve essere contenuta, in termini di Superficie Edificabile, entro il limite massimo di 30 mq di SE. L'altezza massima non può superare mt. 2,40 in gronda.

5.3. La Superficie fondiaria minima necessarie per l'installazione dei suddetti manufatti non può essere inferiore a mq 6000. Essi devono sorgere isolati con distanza minima dai confini di proprietà non inferiore a mt. 5.

#### *6. Installazione di manufatti precari*

La costruzione di tali annessi è disciplinata dall'articolo 41, comma 8 della l.r. 1/2005 e dall'Art. 7 del regolamento 5/R.

6.1. I manufatti precari, da realizzare in legno o con altri materiali leggeri, devono avere superficie non superiore a mq 10 e altezza massima non superiore a mt. 2,40. Essi devono sorgere isolati con distanza minima dai confini di proprietà pari a mt. 5 e distanza da altri manufatti pari a mt 10.

#### *7. Installazione di serre temporanee e di serre con copertura stagionale aventi le caratteristiche costruttive dei manufatti precari.*

La costruzione di tali serre è disciplinata dall'Art. 8 del regolamento 5/R. Esse devono avere superficie non superiore a mq 100 e altezza non superiore a mt. 4,00, misurata in gronda o all'imposta dell'arco. Per l'ancoraggio al suolo, vale quanto prescritto al successivo Art. 22 comma 4.4.

### **Art. 19 – Interventi sull'edificato esistente con destinazione d'uso agricola**

1. Sull'edificato esistente con destinazione d'uso agricola, sono consentiti, gli interventi previsti dall'Art. 42 della LR 1/05, facendo salva la specifica normativa riferita agli edifici di cui al successivo comma 2. L'eventuale ricostruzione dei volumi demoliti, anche se prevista con modifiche alla sagoma originaria, deve avvenire all'interno dell'area occupata dall'immobile prima della sua demolizione. Gli ampliamenti una tantum previsti dal comma 3 dell'Art. 42 della LR 1/05, devono essere realizzati in conformità architettonica con l'edificio esistente e, se riferiti all'abitazione rurale, devono essere prioritariamente finalizzati per gli adeguamenti igienici e funzionali dell'immobile. Gli annessi, legittimamente autorizzati, contrastanti per tipologia, materiali, localizzazione, ecc., con le caratteristiche dell'ambiente, possono essere demoliti e ricostruiti all'interno della pertinenza dell'edificio principale, conservando lo stesso volume e la stessa funzione.

2. Gli edifici e i complessi edilizi, comprensivi delle aree di stretta pertinenza, individuati nella Tav.1 di progetto del RU e contraddistinti con la numerazione dal n. 1 al n. 38 nonché gli immobili di valore testimoniale messi in evidenza nella Tav. 8V del PS (immobili di tipo "S3") sono assimilati, ai fini degli interventi edilizi, agli "edifici di valore" di cui al successivo Art. 38.

2.1. Al fine di agevolare il mantenimento delle funzioni residenziali negli edifici di cui al precedente comma 2 e per facilitarne il recupero, limitatamente agli interventi soggetti a richiesta di permesso di costruire, sono previste deroghe alle vigenti disposizioni in materia di altezze minime interpiano, di standard tecnologici e igienico sanitari.

3. In presenza di situazioni di disordine urbanistico ed architettonico, dovuto all'esistenza di volumi secondari realizzati nel tempo anche con strutture precarie, la possibilità di nuovi interventi sarà subordinata alla eliminazione e riorganizzazione delle superfetazioni.

**Art. 20 – Interventi sull'edificato esistente con destinazione d'uso non agricola**

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola e sugli edifici già rurali oggetto di riconversione funzionale, fermo restando quanto previsto al successivo Art. 39 per gli edifici di valore, si applicano gli articoli 44 e 45 della LR 1/05.

2. Limitatamente agli spazi strettamente pertinenziali degli edifici esistenti, è consentita la formazione di autorimesse con limite dimensionale massimo pari a mq 18 di SU per ogni unità abitativa, purché compatibili con la pericolosità idraulica, con le caratteristiche del terreno, con i sistemi di drenaggio, con gli impianti colturali, ecc. Le tecniche costruttive, i materiali, le finiture e i colori di tali manufatti devono essere coerenti con le caratteristiche dell'edificio principale. La copertura non deve superare l'altezza di ml 2,40 misurata in gronda. In presenza di più unità immobiliari, gli interventi che prevedono la formazione di una o più autorimesse devono essere assoggettati a progettazione preliminare ai sensi dell'Art. 4 delle presenti norme. Nel caso specifico, in luogo della convenzione, è necessaria la sottoscrizione da parte di tutti i proprietari di un atto unilaterale d'obbligo riguardo al vincolo pertinenziale.

3. Nel caso di ristrutturazioni urbanistiche, con aumento di unità immobiliari, di edifici destinati alla residenza, gli alloggi individuati dovranno avere una SU non inferiore a 65,00 mq.

**Art. 21 – Criteri per la riconversione funzionale di edifici già rurali**

1. La riconversione degli edifici rurali, mediante interventi rapportati al grado di valore degli immobili, è generalmente finalizzata alla destinazione residenziale e per servizi alla residenza, facendo salve le indicazioni previste nelle singole zone. Tali interventi dovranno essere subordinati all'esistenza delle infrastrutture e dei servizi idrici necessari per soddisfare la domanda di approvvigionamento, distribuzione e depurazione ai sensi del comma 1 dell'Art. 34 del PIT. Ai sensi dell'Art.45 comma 5 della LR 1/05 le superfici utili degli edifici che mutano la destinazione agricola e degli edifici di cui al successivo comma 6 vengono computate ai fini del dimensionamento del RU.

2. Le riconversioni potranno consentire la realizzazione di unità abitative con SU non inferiore a 65,00 mq. Il mutamento della destinazione d'uso degli edifici rurali che interessi volumetrie superiori a 1000 mc, ancorché riferito ad una porzione della suddetta volumetria, è soggetto all'approvazione di un Piano di Recupero ai sensi dell'Art. 73 della LR 1/05.

3. Nel progettare il riuso degli edifici già rurali è necessario considerare e mettere in evidenza, mediante accurate analisi e fondate valutazioni, il processo di formazione dell'immobile, la sua tipologia, l'unicità ovvero l'articolazione della sua individualità architettonica. In particolare:

- per gli edifici unitari formati in una sola fase, o in più fasi ma con esito tipologico e architettonico unitario, è ammessa la realizzazione di una sola unità funzionale per piano, o di un numero pari a quelle preesistenti. Nelle tipologie caratterizzate da abitazione sovrapposta al rustico, questo potrà

essere utilizzato come integrazione dell'abitazione o convertito in abitazione, con SU non inferiore a mq 65;

- per gli edifici derivati da una aggregazione successiva di parti è ammessa la realizzazione di un numero di unità funzionali pari alle fasi di crescita individuate. le singole unità abitative non possono avere superficie inferiore a mq 65 di SU.

In ogni caso una porzione del piano terra, non inferiore 20 mq di SE, deve essere mantenuta ad uso di rimessa, salvo la preesistenza di altri annessi di servizio.

4. Gli annessi rustici minori, quali capanne ad un solo piano, forno, pozzo, stalletti, pollai, porcilaie, tettoie, ecc., non possono essere riutilizzati a fini abitativi se non come locali accessori, di servizio e di integrazione dell'abitazione e devono essere mantenuti nelle loro caratteristiche volumetriche e costruttive.

5. Nel caso di realizzazione di più unità funzionali all'interno di un complesso rurale, non è consentita l'introduzione di elementi di separazione fisica della originaria pertinenza fondiaria e, dovendosi individuare una nuova pertinenza, essa deve risultare unitaria e rispettosa delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del contesto. La superficie pertinenziale minima è fissata in mq 600. Pertinenze minime inferiori dovranno essere adeguatamente motivate (mancanza di proprietà, resedi storicamente definiti, ecc.).

6. Sugli edifici e i manufatti non più utilizzati per le attività produttive delle aziende agricole ed appositamente individuati dal RU (edificio I.E, Tav. 1), ai sensi dell'Art. 12 comma 1 del Regolamento Regionale 3/R del 09/02/07, purché non precari e purché legittimati da idoneo atto autorizzativo, sono ammessi interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica. Tali interventi devono rispettare la normativa specifica dell'area di riferimento riguardo alle modalità costruttive ai criteri di inserimento nel contesto delle volumetrie recuperate. Gli interventi devono essere dimensionati in base alla SE legittima esistente. Eventuali volumetrie ricadenti nelle fasce di rispetto stradali devono essere demolite e non possono essere recuperate. Oltre alle destinazioni d'uso conformi a quanto disposto al comma 4 del precedente Art. 16, sono ammesse attività commerciali e riferite a pubblici esercizi. Non è ammessa la residenza. In ogni caso deve essere preventivamente valutata la compatibilità paesaggistica e ambientale della volumetria ricostruita e della destinazione prevista con il contesto rurale di riferimento, ai sensi del successivo Art. 22.

### **Art. 22 – Criteri di inserimento di nuove volumetrie nel contesto ambientale e paesaggistico**

1. Ai sensi dell'Art. 20 del PIT i nuovi impegni di suolo, per addizioni all'edificato esistente o per nuove costruzioni, possono aver luogo solamente previa verifica di compatibilità con gli elementi strutturali del paesaggio individuati in sede di PS, ai fini del corretto inserimento paesistico di un'architettura di qualità.

2. Gli interventi di cui al precedente comma 1 sono condizionati:

- alla verifica pregiudiziale della funzionalità strategica sotto i profili paesistico, ambientale, culturale, economico e sociale;
- alla verifica preventiva dell'efficacia di lungo periodo sia per gli effetti innovativi e conservativi che con essi si intendono produrre e armonizzare e sia per gli effetti che si intendono evitare in conseguenza o in relazione all'attivazione dei medesimi interventi;

- alla verifica concernente la congruità funzionale alle finalità contemplate nella formulazione e nella argomentazione degli specifici "metaobiettivi" fissati in sede di PIT.

### 3. *Costruzioni ad uso abitativo*

Al fine di garantire, nel territorio rurale, un corretto rapporto tra edificato di valore, il contesto paesistico di pregio e le nuove costruzioni o ampliamenti di edifici recenti consentiti dalle presenti norme, si formulano i seguenti criteri:

- i volumi di nuove costruzioni o ampliamenti non devono impedire la vista degli edifici di valore o di altre emergenze paesistiche dalla viabilità di accesso e dai principali punti da cui possono essere osservati;
- l'esito formale delle nuove costruzioni e degli ampliamenti deve essere coerente con la configurazione degli edifici esistenti, delle pertinenze e della viabilità di accesso, secondo modelli organizzativi degli spazi aperti della casa rurale, storicamente consolidati nella zona;
- i nuovi edifici e gli ampliamenti devono avere forme e volumetrie semplici, in linea, pur nella loro reinterpretazione, con i caratteri tipologici, con l'uso dei materiali e con le finiture esterne degli edifici di valore storico-testimoniale esistenti in zona;
- non sono ammessi i terrazzi e tettoie a sbalzo, le terrazze a tasca, le scale esterne, l'uso di materiali di finitura non tradizionali, quali serramenti in alluminio o plastica, serrande in lamiera, ringhiere zincate, rivestimenti esterni in piastrelle, pavimentazioni in lastrame di porfido posto ad opera incerta, parapetti e muri di recinzione in cemento armato;
- eventuali logge dovranno essere inserite all'interno del corpo di fabbrica principale;
- le pertinenze devono essere sistemate utilizzando per quanto possibile, piazzali, accessi e viabilità preesistenti tenendo conto dei prevalenti caratteri di ruralità del contesto, evitando il ricorso all'uso dell'asfalto, limitando l'incremento delle aree pavimentate e introducendo esclusivamente essenze arboree o arbustive autoctone;
- l'ubicazione di piscine, campi da tennis e altri consimili elementi esterni deve risultare di basso impatto visivo e non interferire con la preminente ruralità del complesso principale.

### 4. *Annessi agricoli*

I nuovi annessi agricoli devono essere realizzati a un solo piano, con struttura in muratura, finitura ad intonaco, copertura a capanna. Gli annessi devono essere dotati di un'unica apertura d'accesso sul fronte timpanato e devono avere manto di copertura in laterizio. L'altezza massima prevista per gli annessi è mt e 5,00, misurata in gronda, salvo specifiche necessità di ordine produttivo.

4.1. Nell'inserire i nuovi annessi nel contesto ambientale e paesistico è necessario ridurre al minimo i movimenti di terra, evitare l'abbattimento di alberi, siepi, muri di contenimento, non alterare le sistemazioni agrarie e idrauliche preesistenti. In caso di forte impatto sul contesto paesaggistico, l'Amministrazione può prescrivere di schermare i nuovi manufatti con quinte di essenze autoctone. Gli annessi devono essere ubicati lungo la viabilità campestre preesistente in modo da evitare l'apertura di nuovi percorsi. La recinzione delle superfici di stretta pertinenza degli annessi è consentita solo nel caso di piccoli allevamenti di animali da cortile per uso familiare con le modalità previste al precedente Art. 9. Non è consentito, se non per esigenze stagionali, il deposito all'aperto di rifiuti e residui di lavorazione.

*4.2. Annessi destinati all'agricoltura, esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli*

Gli annessi per agricoltura amatoriale devono essere realizzati in legno, devono disporre di un'unica apertura ed essere privi di servizi igienici. Il manto di copertura può essere realizzato con guaine ardesiate opportunamente pigmentate.

*4.3. Annessi agricoli in assenza di superfici minime fondiari o di dimensione eccedente le capacità produttive aziendali di cui all'Art. 40 comma 7 della LR 1/05.*

La realizzazione degli annessi agricoli di cui al titolo nonché l'eventuale ampliamento degli stessi è consentita ai soggetti e alle condizioni previsti all'Art. 5 del Regolamento Regionale attuativo 5/R e se conformi alle seguenti prescrizioni:

- I progetti siano rispettosi dei valori paesaggistici del contesto ambientale
- Le eventuali opere di urbanizzazione (percorsi di accesso e allacciamenti) non determinino alterazioni irreversibili dell'ambiente circostante
- I nuovi manufatti non siano ubicati in prossimità di edifici di pregio ambientale
- Siano rispettate le distanze dalle strade secondo quanto previsto al successivo Art.32 comma 5.3

*4.4. Manufatti precari*

I manufatti precari devono essere realizzati in legno o con altri materiali leggeri, devono essere semplicemente ancorati al suolo e le opere di ancoraggio non devono determinare movimenti di terra o trasformazioni ambientali e paesistiche dei luoghi.

*4.5. Serre temporanee e serre con copertura stagionale aventi le caratteristiche costruttive dei manufatti precari*

Per l'ancoraggio al suolo, vale quanto prescritto al precedente comma 4.4.

## **CAPO III – Interventi riferiti alle singole zone agricole**

### **Art. 23 – Normativa specifica (E1, E2, E3, E4, E5, E6,E7, Es)**

*1. Aree contigue alla Riserva naturali del Padule di Fucecchio "E1"*

1.1. L'Indice di impermeabilizzazione massimo è pari a 0,00.

1.2. All'interno di tali aree valgono i disposti di cui al Regolamento approvato dalla G.R. con delibera 1547/98 e dal C.P. con delibera 7/99; in modo particolare per quanto concerne l'uso delle risorse e difesa del suolo, gli assetti infrastrutturali, edilizi ed urbanistici, valgono le prescrizioni di cui agli articoli 13, 14, 15 del citato Regolamento.

1.3. Il Fosso della Sibolla, per la sua contiguità con gli ecosistemi dell'omonimo lago e del Padule di Fucecchio, deve essere oggetto di particolare attenzione riguardo alla tutela della flora e della fauna presenti nell'alveo e sulle rive, nell'ottica del consolidamento e miglioramento della biodiversità ambientale e della conservazione della funzione di corridoio ecologico.

*2. Aree agricole della bonifica storica "E2"*

2.1. L'Indice di impermeabilizzazione massimo è pari a 0,05.

2.2. Nelle aree E2, non sono consentiti:

- L'Impermeabilizzazione del suolo, salvo per i casi previsti al successivo comma 2.3;
- Gli ampliamenti degli impianti a vivaio e ortofloricoltura esistenti;
- Le destinazioni degli edifici rurali ad attività legate al vivaismo e all'ortofloricoltura;
- Le serre stagionali;
- Le nuove infrastrutture fatti salvi gli impianti e le infrastrutture di cui al successivo comma 1.3.

### 2.3. *Interventi ammessi*

Sono consentiti:

- La nuova edificazione ai fini produttivi agricoli, esclusivamente in ampliamento ad edifici e/o aggregati esistenti
- Gli annessi per agricoltura biologica, allevamenti di ovicaprini e di animali minori, cinotecnica ed acquacoltura ad esclusione di coltivazioni in serra fissa
- Gli annessi di cui al precedente Art. 18 comma 4.
- gli impianti a rete o puntuali, per l'approvvigionamento idrico e per lo smaltimento dei reflui, le infrastrutture tecniche per la protezione civile e di difesa del suolo, le canalizzazioni, le opere di difesa idraulica e simili, la viabilità podereale con la caratteristica delle strade bianche inghiaiate o in terra costipata e dimensione strettamente funzionale alla conduzione del fondo.

### 3. *Collegamento paesistico del fiume Pescia di Pescia E3*

3.1. L'Indice di impermeabilizzazione massimo è pari a 0,00.

3.2. Per tale sistema valgono le disposizioni di cui al R.D. 523/1904.

3.3. Per i corsi d'acqua che determinano il reticolo idrografico all'interno del sistema, gli interventi di trasformazione e i nuovi interventi relativi a opere idrauliche di difesa e regimazione delle acque, di presa, di sbarramento e simili devono essere realizzati con tecniche e materiali che garantiscano la minima alterazione e il massimo inserimento ambientale.

3.4. In questo sistema sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- Nuove costruzioni
- L'impermeabilizzazione superficiale del terreno rispetto a quanto esistente alla data di entrata in vigore delle presenti norme;
- dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- accumulo e spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- aperture di cave che possono essere in connessione con la falda;
- aperture di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative e quantitative della risorsa idrica;
- gestione di rifiuti e di sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- L'attività florovivaistica;

- Ampliamenti degli impianti a vivaio e ortofloricoltura esistenti
- Le modificare alla maglia agraria esistente.

3.5. Mediante progetti speciali di iniziativa pubblica potranno essere realizzate infrastrutture ed attrezzature che favoriscono ed incentivano la fruizione pubblica del collegamento. In particolare, sono consentiti:

- Interventi relativi a percorsi fuori strada relativi ad attività agro-ambientali, all'approvvigionamento di posti di soccorso e di abitazioni altrimenti non raggiungibili, all'esecuzione di opere pubbliche, alle funzioni di vigilanza e di protezione civile;
- Interventi relativi alle infrastrutture tecniche per la protezione civile e di difesa del suolo, le canalizzazioni, le opere di difesa idraulica ed idrogeologica;
- Interventi relativi alla viabilità podere strettamente funzionale alla conduzione dei fondi agricoli, in conformità alla permanenza degli elementi tipici del paesaggio agrario storicizzato e che non alteri o diminuisca la permeabilità dei terreni.

3.6. Per gli edifici rurali sono ammesse le destinazioni relative all'attività produttive agricole, quali l'allevamento, la conservazione e la trasformazione dei prodotti. Gli edifici con destinazione d'uso non agricola, compresi i locali accessori e gli annessi, possono essere riconvertiti all'uso residenziale compatibilmente con le capacità edificatorie del PS e del RU ai sensi di quanto previsto al precedente Art. 21 comma 1.

3.7. Sono vietati i seguenti interventi:

- Nuove costruzioni compresi gli annessi precari;
- Ristrutturazione urbanistica.

3.8. Sono consentiti i seguenti interventi:

- Gli ampliamenti "una tantum" di cui all'Art. 32 delle presenti NTA, esclusivamente per edifici privi di valore;
- Le opere eventualmente necessarie alla protezione civile, rifugi, posti di vigilanza e soccorso;
- La realizzazione di impianti tecnici di modesta entità (pozzi, derivazioni di acque superficiali, cabine di decompressione gas ecc.) previo parere autorizzativi degli Organi competenti.

#### 4. Aree agricole comprese nei varchi paesaggistici inedificabili (E4)

Sono le aree, contraddistinte dal codice E4, definite all'Art. 17 comma 1 delle NTA del PS e evidenziate nella Tav. 1 degli elaborati grafici del RU. In tali aree non è ammessa l'edificazione.

4.1. L'Indice di impermeabilizzazione massimo è pari a 0,00.

#### 5. Aree ad agricoltura promiscua (E5) ed aree specializzate florovivaistiche (E6)

5.1. L'Indice di impermeabilizzazione massimo previsto è pari a 0,10 nelle aree E5 e 0,15 nelle aree E6. Tali indici possono essere incrementati rispettivamente di 0,05 di 0,10 se, in sede di richiesta di atto autorizzativo o di programma aziendale, viene prevista, e garantita con atto unilaterale d'obbligo, l'eliminazione di una corrispondente superficie impermeabile riferita a manufatti legittimati da titolo abilitativo, il cui coefficiente di impermeabilità deve essere valutato in base alla tabella di cui al precedente Art. 16.

5.2. Nelle aree E5 e E6 non sono consentiti:

- l'asportazione dell'intero franco di terreno coltivabile o la trasformazione strutturale irreversibile del terreno vegetale nel senso di una profonda modifica della sua composizione granulometrica o delle sue caratteristiche chimico-biologiche o della sua compattezza e resistenza facendo salve le asportazioni di terreno nello stretto ambito di pertinenza di interventi edilizi autorizzati;
- interventi che prevedano tecniche di impermeabilizzazione totale del suolo.

5.3. Sono, in particolare, consentiti gli annessi funzionali alle esigenze dell'attività vivaistica e le serre stabilmente infisse al suolo, realizzati in conformità alle indicazioni contenute nei precedenti articoli 20 e 24. Per i predetti manufatti sono ammesse deroghe alle altezze massime che tuttavia non potranno superare i mt. 6,50.

5.4. Sono ammessi sbancamenti o rialzamenti dei terreni che non superino i 30 centimetri rispetto alle quote esistenti. Tali interventi sono soggetti a permesso di costruire se contenuti, in termini di superficie, entro i 2000 mq e se non contigui a terreni, ancorché di diversa proprietà, ove siano previsti interventi consimili. I movimenti riferiti a superfici maggiori di mq 2000 o a interventi su superfici contigue di diversa proprietà con superficie complessiva maggiore di mq 2000 sono subordinati all'approvazione di un programma aziendale.

5.5. I programmi aziendali riferiti ad attività vivaistiche devono prevedere specifiche misure finalizzate alla tutela delle acque superficiali e sotterranee, con il recupero delle acque reflue, anche dagli impianti di depurazione, con lo stoccaggio temporaneo e la realizzazione di opere di risparmio idrico.

5.6. Fermo restando il rispetto dell'indice di impermeabilizzazione consentito nelle singole aree, ogni intervento di modifica deve apportare miglioramento alla permeabilità del fondo rispetto alla situazione esistente ed il miglioramento deve essere dimostrato da apposita perizia idraulica. Le nuove superfici di coltivazioni in vaso dovranno essere realizzate mediante semplice apposizione su terreno vegetale di membrana semi-permeabile (ed eventuale strato sottostante di TNT) e soprastante strato di ghiaio con spessore massimo di 10 centimetri.

5.7. I nuovi impianti di vivaio, nonché gli ampliamenti di quelli esistenti, dovranno osservare una distanza minima di ml. 10 dalle strade provinciali e comunali ed una distanza minima di ml. 20 dalle abitazioni.

*6. Aree agricole già destinate alla formazione del nuovo casello autostradale (E7)*

Tali aree, nelle more di un progetto definitivo riguardante i caselli autostradali nel comprensorio della Valdinievole, sono inedificabili.

*7. Aree agricole pertinentziali degli edifici di valore (Es)*

In queste aree sono ammessi gli interventi previsti al successivo Art. 37 delle presenti norme.

## TITOLO IV – IL SISTEMA DELLA VIABILITA'

### **Art. 24 – Aree per la viabilità e servizi connessi**

1. Sono zone destinate alla conservazione, all'ampliamento e alla formazione di nuovi percorsi per i pedoni e di nuovi spazi per il traffico dei mezzi meccanici su gomma. L'indicazione delle strutture viarie di progetto data dal RU non è rigidamente vincolante per il tracciato definitivo, che sarà fissato, all'interno delle fasce di rispetto, dal progetto esecutivo dell'opera. Il RU ha predisposto, ai sensi dell'Art. 54, comma 4, punto f) della LR 1/05, il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche nell'ambito urbano a cui si rimanda per la determinazione degli interventi necessari al loro superamento, per quanto attiene la fruibilità delle infrastrutture viarie. Ai fini di garantire la formazione di adeguati marciapiedi, la distanza minima dei manufatti di recinzione dei fondi privati dai fili stradali, non deve essere minore di mt. 1,50, fatto salvo quanto previsto dal codice della strada nelle aree poste fuori dai centri abitati.

2. Nelle aree per la viabilità e nelle fasce di rispetto di cui al codice della strada ed al relativo regolamento, sono ammessi opere stradali per i mezzi meccanici, percorsi ciclabili e pedonali, compresa la formazione di sottopassi e sovrappassi stradali, con i relativi servizi funzionali quali illuminazione, semafori, ecc.. Possono essere inoltre realizzati impianti di verde di arredo stradale, cartelli pubblicitari, canalizzazioni e impianti accessori per infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, gasdotti, elettrodotti, reti telefoniche, isole ecologiche, ecc.), aree di parcheggio e stazioni di servizio e rifornimento carburanti di cui al successivo Art. 41, comma 5 nonché stazioni di autolavaggio. Tali stazioni possono sorgere su aree di proprietà pubblica o privata. Le fasce di rispetto possono assumere la destinazione urbanistica delle aree adiacenti pur rimanendo prive di potenzialità edificatoria.

2.1. Sugli edifici esistenti nelle fasce di rispetto stradale sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro. All'interno dei centri abitati, perimetrati ai sensi dell'Art. 4 del Codice della Strada, la distanza per le nuove costruzioni, gli ampliamenti, ecc. deve essere conforme a quanto previsto degli Artt. 27 e 28 del Regolamento Attuativo dello stesso codice. Per la strada di cui al successivo comma 3.2 tale distanza è di mt 10,00.

2.2. I cartelli pubblicitari devono avere forme sobrie e dimensioni contenute. L'installazione dei cartelli non deve determinare movimenti di terra e non deve interferire visivamente con edifici, manufatti e situazioni paesaggistiche di pregio.

3. La rete della mobilità, ai sensi del codice della strada e dell'Art. 44 del PS, risulta così articolata:

- Grandi direttrici nazionali e regionali
- Direttrici primarie di interesse regionale
- Viabilità a servizio dei sistemi locali, articolata in
  - Viabilità di interesse provinciale
  - Viabilità di interesse comunale

#### 3.1. *Grandi direttrici nazionali e regionali*

Si tratta dell'autostrada A11. In coerenza con quanto previsto dall'Art. 44 del PS in merito allo stralcio dell'ipotesi riferita al casello autostradale unico, il RU prevede il

norme tecniche di attuazione

mantenimento dell'attuale assetto degli accessi e delle uscite e stabilisce altresì l'inedificabilità delle aree di cui al precedente Art. 23 comma 6, in precedenza destinate alla realizzazione del nuovo casello.

### *3.2. Diretrici primarie di interesse regionale*

Si tratta della SP Camporcioni. In relazione alle prestazioni richieste a quest'asse viario, Il RU persegue l'obiettivo mirato alla riduzione del numero di accessi attraverso specifiche prescrizioni emanate in sede di approvazione di eventuali piani attuativi o del rilascio di permessi di costruire o di altri atti autorizzativi riferiti ad aree contigue alla strada provinciale. Il RU prevede altresì di adeguare all'importanza della strada gli innesti della viabilità minore.

### *3.3. Viabilità di interesse provinciale*

Si tratta delle Strade provinciali 4, 13, 30 e 45, di prevalente interesse sovracomunale, che assolvono alla funzione di collegamento fra la viabilità minore e le direttrici primarie nonché delle varianti di tracciato acquisite in sede di PS. Il RU prevede la riconversione alla funzione agricola delle aree riferite in precedenza alla realizzazione della variante al tracciato della Via Romana relativa al superamento dell'abitato di Chiesanuova. Per la strada provinciale n. 30 (Via di Campo), in ragione della dimensione della carreggiata, le fasce di rispetto si limitano a ml 20.

3.3.1. Il RU prevede adeguati accorgimenti per limitare i disagi che si verificano agli incroci di Via Romana con la viabilità minore nella frazione di Chiesanuova e con il collegamento al casello autostradale Nord nonché agli incroci della Via Livornese con la viabilità minore, in particolare con Via della Capanna.

### *3.4. Viabilità di interesse comunale*

E' costituita dalle strade che assolvono ad una funzione di collegamento fra aree e centri ubicati all'interno dei confini comunali o nelle immediate adiacenze. Il RU promuove:

- Il miglioramento della accessibilità alle aree urbane principali ed alle funzioni generatrici/attrattive di traffico (centri ed assi commerciali, attrezzature sportive, attrezzature scolastiche, aree dei mercati settimanali, ecc.);
- Il miglioramento del sistema viario in prossimità dell'importante nodo di Piazza Mazzini, nel Capoluogo, in modo da facilitare la fruizione pedonale della Piazza, o di una porzione di essa, e di consentirne così la connessione con il tessuto storico adiacente;
- L'adeguamento della viabilità a servizio delle aree produttive artigianali ed industriali e dei comparti agricoli specializzati del vivaismo e della floricoltura in relazione alle disposizioni del sistema funzionale florovivaistico Art. 16 comma 6 del PS.

#### *3.4.1. Rete della mobilità secondaria*

Alla rete dei percorsi secondari è affidata la funzione di struttura connettiva del territorio. Si tratta di infrastrutture in gran parte esistenti e da riqualificare che, all'interno del sistema insediativo, consentono la mobilità necessaria alla fruizione dei servizi, degli spazi urbani comunitari, del verde attrezzato e sportivo e degli spazi aperti. La suddetta rete, prevalentemente ciclo-pedonale, incorpora potenzialmente, in un sistema continuo, i percorsi della viabilità storica, vicinale, naturalistica e paesaggistica. Nelle aree agricole, con particolare riguardo alle aree che costituiscono il collegamento paesaggistico lungo il fiume Pescia di Pescia, gli interventi consentiti sono condizionati dalla necessità di salvaguardare la funzione connettiva della rete. L'Amministrazione, nel corso della validità del presente RU, può predisporre il piano della mobilità

secondaria previsto dal PS anche al fine di verificare l'effettiva fruibilità dei percorsi interpoderali, attualmente in disuso o privatizzati.

## TITOLO V – GLI INSEDIAMENTI

### CAPO I – GLI SPAZI URBANI APERTI

#### **Art. 25 – Piazze e luoghi di aggregazione (pz.n). Aspetti strutturali e di decoro urbano**

1. Il RU individua con apposito perimetro alcune piazze e spazi pubblici da riqualificare come luoghi centrali urbani. I relativi progetti, di iniziativa pubblica, devono tenere conto del contesto architettonico e ambientale e migliorarne le qualità anche attraverso la riduzione del traffico di attraversamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche e urbanistiche. Nelle aree di trasformazione e nelle aree di riordino urbano, attraverso i piani attuativi, deve essere curata la configurazione spaziale delle aree pubbliche prestando particolare cura alla redazione di quinte architettoniche e vegetazionali. Nelle stesse aree di trasformazione e di riordino, i piani terreni degli edifici devono essere destinati in massima parte a funzioni pubbliche o terziarie.

2. Gli spazi di cui al precedente comma sono i seguenti:

- Area pz. 1, Molin Nuovo
- Area pz. 2, Chiesanuova
- Area pz 3, Capoluogo, Piazza Mazzini
- Area pz 4, Capoluogo, Via del Popolo
- Area pz 5, Capoluogo, Piazza Vittorio Emanuele
- Area pz 6, Capoluogo, Piazza della Libertà e Parco Pertini

3. L'aspetto dei nuovi edifici e manufatti e delle rispettive aree di pertinenza devono rispondere alle esigenze del decoro urbano con una corretta ambientazione riferita al contesto. Gli immobili devono essere mantenuti in buono stato di conservazione in ogni parte sia riguardo alla stabilità e che al decoro. Il Sindaco, con propria ordinanza, può ingiungere ai proprietari l'esecuzione delle opere necessarie al rispetto di tale prescrizione (rifacimento di intonaci, tinteggiature, rivestimenti, coperture, infissi, recinzioni, pavimentazioni; sistemazione di giardini, adeguata illuminazione notturna, rimozione di scritte, insegne, decorazioni, colorazioni e sovrastrutture inadeguate, ecc.) E' fatto salvo quanto previsto dalla presente normativa al Titolo VI, Capo II sugli immobili di valore.

#### **Art. 26– Aree per la sosta dei veicoli: parcheggi pubblici (P1) e pertinenziali (P2)**

1. Le superfici a parcheggi sono comprensive degli spazi di manovra e di accesso degli autoveicoli e devono essere disposte in modo tale che vi sia la possibilità di un posto auto accessibile (rettangolo delle dimensioni minime di ml. 2,50x5,00) ogni 25 mq di superficie complessiva di parcheggio. E' possibile convertire, per la verifica del parametro, le superfici da adibire a parcheggi in numero di posti auto secondo l'equivalenza: 1 posto auto=25 mq di superficie complessiva di parcheggio.

##### *2. Parcheggi pubblici "P1"*

2.1. Comprendono le aree destinate a soddisfare il fabbisogno di parcheggi pubblici. I suddetti parcheggi, realizzati generalmente al livello stradale, devono essere dotati di alberature di specie tipiche locali nella misura minima di un albero ogni 80 mq. di parcheggio se di alto fusto e ogni 50 mq di parcheggio se di medio fusto, fatte salve

norme tecniche di attuazione

particolari disposizioni di tutela ambientale. Nel caso in cui sotto tali parcheggi siano presenti parcheggi interrati possono essere utilizzati arbusti o siepi ornamentali di dimensioni ridotte. Il codice riferito alle aree di previsione è integrato dalla lettera "p".

2.2. Nella realizzazione dei parcheggi dovranno essere rispettati i seguenti requisiti e norme:

- norme di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale di cui al PIT della Regione Toscana;
- pavimentazione con materiali antisdrucchiolevoli e resistenti e durevoli privilegiando soluzioni permeabili;
- sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali;
- illuminazione ad ampio spettro;
- attrezzature per la raccolta dei rifiuti;
- percorsi pedonali protetti;
- eliminazione delle barriere architettoniche;
- posti riservati alle persone disabili nella misura prevista dalle normative vigenti;
- delimitazione dei posti macchina con apposita segnalazione orizzontale.

E' consentita la collocazione di isole ecologiche, previa verifica di inserimento nell'impianto spaziale complessivo. Per i parcheggi con più di 100 posti auto dovranno inoltre essere previsti:

- attrezzature per l'informazione;
- posteggi per le biciclette;
- servizi igienici.

2.3 Ai sensi del precedente art. 12, i Parcheggi pubblici e pertinenziali eventualmente localizzati in aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata (PI3 e PI4) sono soggetti alla specifica disciplina prevista, anche in funzione della dimensione degli stessi, dal Regolamento Regionale 53/R.

2.4. Gli elaborati grafici del RU hanno carattere indicativo per quanto concerne le esatte dimensioni delle singole aree. L'Amministrazione Comunale provvederà, in fase attuativa, alla predisposizione di specifici progetti di sistemazione e organizzazione dei parcheggi pubblici. Ai fini del raggiungimento degli standard, i parcheggi individuati nelle tavole di RU devono essere verificati con le quantità indicate dalla tabella seguente:

residenza	1 posto auto per ogni unità abitativa e comunque nella misura minima di 1 posto auto ogni 120 mq di SE
Istruzione	mq. 25/mq 100 di SE
Attrezzature civili di interesse collettivo	mq. 30/mq 100 di SE
Cinema, teatri, locali da spettacolo, pubblici esercizi Attività direzionali, Attività commerciali	mq. 40/mq 100 di SE
Attività religiose	mq. 25/mq 100 di SE
Attività artigianali e industriali	mq. 20/mq 100 di SE
Attività ricettive, alberghiere ed extra alberghiere	1 posto auto per ogni camera/unità abitativa/piazzola

3. Area di sosta per autotreni in Via Camporcioni (zona Ds.2)

Il parcheggio, della dimensione minima di mq 200,00 oltre alla viabilità di accesso, deve essere individuato all'interno dell'area contraddistinta con il codice Ds.2 negli elaborati grafici di piano di cui al successivo art.42 comma 10.3 delle presenti norme. E' consentita l'edificazione di una struttura di servizio delle seguenti dimensioni:

- SE mq 200
- SC mq 150
- HMax ml 6,50

E' previsto un accesso unico da Via Camporcioni. Non meno del 10% della superficie di parcheggio deve essere piantumata con essenze autoctone di alto fusto con altezza non inferiore a mt. 3,00.

3.1. la previsione si attua mediante l'intervento edilizio diretto di cui al successivo Art. 41, comma 10.3 delle presenti norme.

4. Parcheggi pertinenziali "P2"

4.1. Nella realizzazione di nuove costruzioni, fatto salvo il rispetto delle superfici minime di legge, dovranno essere assicurate all'interno degli stessi edifici, nelle aree ad essi pertinenti o nei lotti limitrofi ancorché non confinanti, dotazioni di parcheggio secondo i rapporti minimi definiti nella seguente tabella:

residenza	mq. 45/mq 100 di SE
Attrezzature civili di interesse collettivo, attività direzionali, Cinema, teatri, locali da spettacolo, pubblici esercizi (ristoranti,bar), Attività ricettive, alberghiere ed extra alberghiere	mq. 40/mq 100 di SE
attività turistico-ricettive	un posto macchina per ogni camera ed un posto macchina ogni tre posti a tavola
strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione	1 posto auto ogni camera
attività commerciali	standard minimi previsti dalla normativa regionale di riferimento;
impianti sportivi, edifici per il culto, edifici per lo spettacolo, locali da ballo e simili,	1 posto auto ogni 3 utenti, salvo il rispetto di parametri specifici più restrittivi previsti dal progetto specifico
Attività artigianali e industriali	mq 35/mq 100 di SE

4.2 Nelle aree di trasformazione con destinazione residenziale, almeno il 50% del parcheggio pertinenziale deve essere ricavato all'interno dell'edificio. Entro tale limite le superfici a parcheggio non sono computate nel calcolo della SE. La destinazione a parcheggio deve essere garantita dal proprietario mediante la sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo da registrare e trascrivere a proprie spese.

4.3 Le dotazioni di parcheggi pertinenziali si richiedono agli edifici esistenti nel caso di interventi di frazionamento di unità immobiliari o di cambiamento di destinazione d'uso; si applicano altresì negli interventi di ampliamento qualora comportino aumento delle

unità immobiliari o incremento delle superfici per una quota superiore al 20% con un minimo di mq 60 di SE.

4.4. Da quanto prescritto ai commi precedenti, e limitatamente ai tessuti insediativi esistenti, si potrà derogare solo se sia dimostrata l'impossibilità di realizzare le aree di sosta richieste. In questo caso deve essere versato all'Amministrazione Comunale un contributo da determinarsi secondo coefficienti stabiliti dalla stessa Amministrazione. Tali importi devono essere vincolati ed utilizzati dall'Amministrazione Comunale esclusivamente per la costruzione di parcheggi.

4.5. Nella realizzazione dei parcheggi pertinenziali si dovranno rispettare i requisiti specifici indicati al comma 4.1 del presente articolo.

4.6. Al fine del reperimento dei parcheggi pertinenziali, le farmacie e le rivendite di tabacchi vengono assimilate agli esercizi commerciali.

4.7. Per gli esercizi commerciali, vale quanto prescritto al successivo Art. 35 delle presenti norme.

## **Art. 27– Verde urbano (v)**

### *1. Generalità e definizioni*

1.1 Il verde urbano è costituito dall'insieme delle componenti vegetali, pubbliche o private, interne e limitrofe al perimetro dell'area urbana. Il codice riferito alle aree di previsione è integrato dalla lettera "p". All'interno del limite urbano gli spazi aperti non pavimentati si distinguono, ai sensi del regolamento regionale 2/R in:

- verde urbano pubblico e privato v1
- il verde di connettività urbana v2
- il verde attrezzato v3

Gli spazi aperti non pavimentati comprendono inoltre le Aree agricole residuali di margine urbano interne al sistema insediativo contraddistinte con il codice E0

1.2. Ogni intervento sulle aree pubbliche è subordinato ad un progetto unitario a guida comunale. Ogni intervento sulle aree private è subordinato all'approvazione di un progetto preliminare unitario che individui e descriva le attrezzature sportive, le aree a verde con le essenze ammesse, la viabilità, i parcheggi, gli eventuali movimenti di terra, i materiali da utilizzare per le diverse opere. I parcheggi, devono essere dimensionati secondo quanto previsto al precedente Art. 26.

### *2. Il Verde urbano (v1) comprende:*

- verde urbano pubblico v1.1
- verde urbano privato v1.2

#### *2.1. Verde urbano pubblico (v1.1)*

Sono aree verdi pubbliche destinate alla ricreazione e al riposo. Di norma sono consentite opere di sistemazione del suolo, piccole attrezzature per il gioco e l'installazione di panchine, fontane, recinzioni. E' vietata qualsiasi costruzione in contrasto con la destinazione funzionale dell'area. Gli edifici eventualmente esistenti possono essere destinati solo a funzioni di pubblica utilità.

#### *2.2. Verde urbano privato (v1.2)*

norme tecniche di attuazione

Le aree a verde urbano privato di pertinenza degli edifici sono contigue agli insediamenti e caratterizzate da sistemazioni a orto, giardino o dalla conservazione delle sistemazioni agricole tradizionali. In tali aree devono essere conservate le forme colturali esistenti e le alberature di diametro superiore a 20 cm. Non sono ammesse nuove costruzioni ad eccezione dei depositi per gli attrezzi di cui al successivo elenco. Sugli edifici esistenti sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la riconversione all'uso residenziale degli immobili già destinati ad attività produttive. E' consentita la sostituzione di manufatti precari, condonati ai sensi di legge, con annessi ad uso di deposito attrezzi di cui al successivo elenco. In queste aree sono ammessi i seguenti interventi:

- recinzioni mediante siepi di altezza non superiore a m 1.00;
- realizzazione, in forme accorpate di depositi per ricovero attrezzi secondo modalità e tipologie previste dal presente regolamento, descritte all'Art. 18, comma 4.1 con superficie non superiore a mq 4 e altezza massima al colmo non superiore a mt. 2,40
- realizzazione di piccole serre con altezza fuori terra non superiore a ml. 1,50 e superficie non superiore ai 15 mq
- Reintegrazione delle alberature in caso di morte o deperimento.
- trasformazione dell'impianto del verde, previa autorizzazione dei competenti uffici comunali;
- realizzazione di percorsi pedonali interni tali da ridurre gli accessi dalla viabilità pubblica;
- realizzazione di opere di smaltimento delle acque superficiali.
- costruzione di piccole attrezzature scoperte d'uso familiare o condominiale per attività sportive o ricreative (campi da gioco, minipiscine, posti auto ecc.) purché compatibili con l'ambiente circostante;
- realizzazione di posti auto di cui al seguente Art. 32, comma 2.4.3 lettera a).

La realizzazione dei depositi e delle serre di cui al secondo e terzo punto del precedente elenco non è ammessa nelle aree sottoposte a vincolo di inedificabilità. Le attrezzature di cui all'ultimo punto del precedente elenco non devono comportare la realizzazione di volumetrie fuori terra. Possono essere realizzate modeste volumetrie interrato solo per impianti tecnologici strettamente indispensabili. Per queste attrezzature deve essere comprovato un adeguato approvvigionamento idrico, tale da escludere la necessità di ricorrere alle risorse dell'acquedotto pubblico. La superficie dei campi da gioco deve essere realizzata in materiali drenanti. La realizzazione dei posti auto di cui all'ultimo punto del precedente elenco è subordinata al rispetto delle norme generali sulla permeabilità del suolo nonché alla sottoscrizione di un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente, che attesti la pertinenzialità degli stessi all'unità immobiliare di riferimento.

### 3. Verde di connettività urbana (v2)

3.1. Il verde di connettività urbana è costituito dal verde pubblico e privato, interno al tessuto insediativo, che ha la funzione di mantenere o stabilire collegamenti fra le aree verdi presenti o previste negli insediamenti urbani. Ne fanno parte gli spazi verdi adiacenti ai corsi d'acqua, i percorsi pedonali e le piste ciclabili caratterizzati dalla presenza di verde e alberi che, penetrando nell'area urbanizzata, costituiscono completamento della rete ecologica territoriale in ambito urbano; il verde e le alberature adiacenti alle strade, in particolare a quelle realizzate con criteri di architettura paesaggistica; gli spazi verdi e le aree agricole residuali presenti ai margini dei centri abitati. In sintesi, il verde di connettività urbana comprende:

- verde adiacente ai corsi d'acqua e simili v2.1  
norme tecniche di attuazione

- percorsi ciclo-pedonali v2.2
- viali alberati v2.3
- aree agricole residuali interne agli insediamenti E0

### 3.2. Aree verdi adiacenti ai corsi d'acqua, ed aree consimili (v2.1)

Comprendono gli spazi adiacenti ai corsi d'acqua e alle strade inclusi nei sistemi insediativi, caratterizzati dalla presenza di verde e alberature. Non vi sono ammesse nuove costruzioni. Sui manufatti eventualmente esistenti, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione. Sono ammessi gli interventi per la realizzazioni di parcheggi privati pertinenziali degli edifici circostanti purché realizzati con pavimentazioni permeabili.

### 3.3. Percorsi pedonali e piste ciclabili (V2.2)

I percorsi ciclo-pedonali, esistenti e di previsione, integrano e arricchiscono la rete viaria, talvolta ripristinando antiche sedi stradali interrotte da recenti urbanizzazioni, ed assolvono alla funzione di mettere in comunicazione, attraverso tratti brevi e separati dal traffico automobilistico, zone funzionalmente complementari tra loro. I percorsi pedonali sono di norma in relazione con il sistema dei viali alberati, degli spazi verdi attrezzati, dei marciapiedi, delle aree sportive, dei parchi urbani, degli argini dei torrenti e delle emergenze monumentali. I percorsi pedonali di nuova formazione sono indicati con apposito simbolo nella cartografia del RU. I tracciati individuati hanno carattere di previsione di massima indicando in maniera impegnativa unicamente i luoghi da collegare.

### 3.4. Viali alberati (V2.3)

3.4.1. I viali alberati, esistenti e di previsione, debbono concorrere alla costituzione di un tessuto verde continuo che metta in relazione, anche visiva, gli spazi verdi attrezzati, le aree sportive, i parchi urbani e le emergenze monumentali. Le strade esistenti, di ampliamento e di progetto, individuate nelle planimetrie del RU con apposito simbolo devono essere corredate di sistemi alberati lineari. L'Amministrazione Comunale potrà predisporre uno studio finalizzato alla sistemazione e riorganizzazione dell'intera rete dei viali alberati ed, eventualmente, alla redazione di specifici progetti operativi.

3.4.2. I viali alberati esistenti vanno preservati e potenziati. Le alberature non possono essere tagliate e i singoli alberi che si trovino in condizioni precarie devono essere sostituiti con nuove piante della stessa specie a meno di un progetto complessivo di riordino. E' fatta salva la possibilità di rimozione da parte dell'Amministrazione delle alberature che arrechino seri danni alla visibilità in corrispondenza di incroci stradali o di accessi ad edifici pubblici o privati. In nessun caso le suddette rimozione debbono compromettere la funzione connettiva del viale.

### 3.5. Aree agricole residuali di margine urbano interne ai sistemi insediativi (E0)

All'interno di queste aree sono consentite l'agricoltura e l'orticoltura purché non comportino trasformazioni morfologiche del terreno e stravolgimenti degli assetti culturali esistenti. Non è ammessa la costruzione di edifici rurali ad eccezione di manufatti precari di cui al precedente Art. 18, comma 4.1. L'attività vivaistica in essere all'atto dell'adozione del RU, può essere mantenuta purché svolta in pieno campo e senza alterazioni della quota superficiale del terreno. Non sono ammessi gli invasi per la raccolta delle acque né le impermeabilizzazioni del terreno.

3.5.1. Nelle aree E0.P2, appositamente individuate nei grafici del RU, potranno essere realizzati parcheggi per autotreni, roulotte e camper. Le suddette aree non potranno essere impermeabilizzate e non potranno ospitare alcun manufatto ancorché precario.

L'intervento di predisposizione del parcheggio è soggetto a permesso di costruire in quanto assimilabile agli interventi di cui all'Art. 134 della LR 65/14.

#### 4. Verde attrezzato (v3)

Il verde attrezzato comprende:

- aree a verde pubblico attrezzato (v3.1)
- aree a verde privato attrezzato (v3.1.1)
- aree sportive pubbliche (v3.2)

##### 4.1. aree a verde pubblico attrezzato (v3.1), aree a verde privato attrezzato (v3.1.1)

Comprendono le aree destinate a parchi e attrezzate per il gioco, la ricreazione e il riposo e la pratica sportiva non competitiva. Di norma sono consentite opere di sistemazione del suolo, l'installazione di panchine, fontane, recinzioni, chioschi per il ricovero degli attrezzi di giardinaggio, servizi igienici, chioschi ad uso bar, e simili, attrezzature di gioco ed attrezzature sportive non competitive quali piste di pattinaggio, bocciodromi, piscine, campi da tennis, campi per la pallavolo, ecc. Gli edifici eventualmente esistenti possono essere destinati solo a funzioni di pubblica utilità, in linea con la destinazione funzionale di zona. Le aree destinate alla pratica sportiva ed ai parcheggi non possono superare il 30 % dell'intera area oggetto dell'intervento.

##### 4.2. aree a verde sportivo pubbliche (v3.2)

Comprendono le aree attrezzate per lo svolgimento e la pratica sportiva sia a livello amatoriale che agonistico. Le previsioni devono essere attuate mediante progetti unitari a guida comunale, nei quali devono essere previste le aree di parcheggio, le aree per la pratica sportiva e le costruzioni accessorie, come tribune, spogliatoi, servizi igienici, eventuali locali di ritrovo (bar, ristorante) e le eventuali superfici a verde pubblico attrezzato.

#### **Art. 28 – Aree di rispetto cimiteriale**

1. Le aree di rispetto cimiteriale sono state individuate conformemente a quanto prescritto dal testo unico delle leggi sanitarie e corrispondono ad una fascia di 50 metri dal muro di recinzione del cimitero. Negli elaborati grafici del RU sono contraddistinte con apposito codice, all'interno di specifiche perimetrazioni.

2. All'interno delle aree di rispetto sono ammesse soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria delle eventuali costruzioni esistenti nonché il cambio d'uso senza alterazioni di superfici e volumi, ferma restando la specifica disciplina prevista per gli edifici di valore. Tali aree possono essere utilizzate per la realizzazione di verde pubblico e parcheggi.

## **CAPO II – I SERVIZI DI INTERESSE COLLETTIVO**

#### **Art. 29- Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (F)**

1. Sono le aree riferibili a quelle previste dal DM 2.4.1968 n.1444 per le attrezzature di interesse collettivo. Le aree per attrezzature e impianti di interesse generale sono articolate contraddistinte nel modo seguente:

- F1 asilo nido

norme tecniche di attuazione

- F2 scuola materna pubblica
- F2.1 scuola materna privata
- F3 scuola elementare
- F4 scuola media
- F5 uffici pubblici
- F6 chiese e attrezzature religiose
- F7 centro ricreativo culturale
- F8 centro socio sanitario
- F9 centro pubblico polivalente
- F10 uffici di interesse collettivo (banche, sindacati, patronati, ecc.)
- F11 cimitero
- F12 impianti tecnologici territoriali

Il codice riferito alle aree di previsione è integrato dalla lettera “.p”.

2. Ogni intervento sulle aree suddette è subordinato ad un progetto unitario a guida comunale: Tale progetto, che deve interessare anche eventuali edifici esistenti, deve essere approvato dal Consiglio Comunale. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi finalizzati ad una migliore utilizzazione con riferimento alla destinazione funzionale e al valore ad essi attribuito. Il progetto deve essere dimensionato e redatto nel rispetto delle normative specifiche delle singole attrezzature e dei valori ambientali e paesaggistici dell'area di riferimento.

2.1 L'edificio posto all'interno dell'area contraddistinta dal codice F10\*, attualmente sede di una banca, è tutelato come esempio notevole di architettura del XX° secolo. Vi sono ammessi gli interventi di cui al successivo Art. 32 comma 2 fino al risanamento conservativo. Vi è ammessa altresì la ristrutturazione come prevista al comma 3.1 dello stesso Art. 32.

3. Su queste aree è vietata qualsiasi nuova costruzione con destinazione diversa da quella indicata dal RU. Eventuali canili dovranno rispettare la distanza di ml 300 da fabbricati ad uso abitativo.

4. E' ammessa l'attuazione delle previsioni del RU da parte di privati subordinatamente alla stipula di una convenzione che ne stabilisca le modalità della gestione nell'interesse comune.

## **CAPO III – PATRIMONIO EDILIZIO E AREE EDIFICABILI – DEFINIZIONI E REGOLE**

### **Art. 30 – Definizione dei parametri urbanistici e edilizi**

1. I parametri urbanistici e edilizi si riferiscono al territorio urbanizzato come individuato dal vigente PS.
2. L'utilizzazione delle aree, ai fini dell'edificazione, è regolata, in termini quantitativi, dall'applicazione dei parametri e indici definiti dal Regolamento di attuazione dell'art.216 della LR 65/14 approvato con DPGR n. 392018 (di seguito Regolamento 39/R). Nella Tabella seguente vengono riportati i principali

norme tecniche di attuazione

COMUNE DI CHIESINA UZZANESE – REGOLAMENTO URBANISTICO

parametri utilizzati nella presente normativa, mutuati dall'Allegato 1 al Regolamento 39/R, fermo restando che tutti i parametri di cui al suddetto Regolamento 39/R debbono essere presi in considerazione se le specifiche procedure legate all'attività edilizia e urbanistica lo richiedono.

<b>SIGLA</b>	<b>N. D'ORDINE ALLEGATO 1</b>	<b>TITOLO</b>
<b>ST</b>	1	Superficie territoriale
<b>SF</b>	2	Superficie fondiaria
<b>IT</b>	3	Indice di edificabilità territoriale
<b>IF</b>	4	Indice di edificabilità fondiaria
<b>DT</b>	6	Dotazioni territoriali
<b>SC</b>	8	Superficie coperta
<b>SP</b>	9	Superficie permeabile
<b>IPT/IPF</b>	10	Indice di permeabilità
<b>IC</b>	11	Indice di copertura
<b>SU</b>	14	Superficie utile
<b>SA</b>	15	Superficie accessoria
<b>SCom</b>	16	Superficie complessiva
<b>SCal</b>	17	Superficie calpestabile
<b>NP</b>	25	Numero dei piani
<b>HF</b>	27	Altezza del fronte
<b>HMax</b>	28	Altezza dell'edificio
<b>HU</b>	29	Altezza utile
/	30	Distanze
/	31	Volume tecnico
<b>IR</b>	43	Indice insediativo residenziale
<b>SE</b>	44	Superficie edificabile (o edificata)
<b>VE</b>	45	Volume edificabile (o edificato)
<b>VV</b>	46	Volume virtuale

Di seguito i vari parametri verranno prevalentemente indicati mediante la sigla ad essi corrispondente.

2. Si definiscono inoltre i seguenti parametri:

- S1 Superficie per opere di urbanizzazione primaria
- S2 Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

2.3. S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria

norme tecniche di attuazione

E' l'area comprensiva delle superfici destinate alle seguenti opere:

- strade residenziali piazze, piste pedonali e ciclabili;
- spazi pubblici di sosta o di parcheggio;
- rete fognaria;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- rete telefonica;
- impianti per la telefonia radio-mobile;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato;
- impianti cimiteriali

2.4. S2 = *Superficie per opere di urbanizzazione secondaria*

E' l'area comprensiva delle superfici destinate alle seguenti opere:

- asili nido e scuole materne nonché servizi educativi per la prima infanzia di cui alla L.R. 32/2002 e relativo regolamento di attuazione;
- scuole dell'obbligo;
- mercati di quartiere;
- uffici comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie e residenze per anziani;
- impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
- aree verdi di quartiere;
- in aree a destinazione produttiva, strutture con funzioni di centri servizi avanzati alle imprese, laboratori di ricerca, servizi aziendali collettivi (mense, sedi sindacali, sale di riunione, centri culturali e biblioteche, unità sanitarie ed assistenziali, centri sociali e simili)

### **Art. 31 – Distanze**

#### *1. Definizione di Distanza*

Ai sensi dell'art. 40 del Regolamento 39/R, si definisce distanza la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. Si prevedono i seguenti casi:

- Distanze minime tra i fabbricati;
- Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà;
- Costruzioni dei fabbricati in aderenza o sul confine di proprietà;
- Distanze dei fabbricati e di altri manufatti dalle strade.

#### *2. Distanze minime tra i fabbricati*

Nelle nuove costruzioni, quando almeno in una delle parti che si fronteggiano vi siano vedute corrispondenti ai vani abitabili secondo la definizione del Regolamento Edilizio, la distanza minima da rispettare tra i fabbricati è pari al 40 % della somma delle altezze delle dette pareti, con un minimo assoluto di m. 10 salvo diversi allineamenti indicati

norme tecniche di attuazione

specificatamente nelle tavole del R.U. Nel caso in cui entrambe le pareti non abbiano finestre di vani abitabili, la distanza minima è di ml. 6,00, distanza misurata con il raggio anche nel caso di edifici che non si fronteggiano. Nelle aree "RS1" le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive prive di valore storico, artistico ed ambientale. Tale disposizione può essere modificata dai piani urbanistici preventivi qualora esistano comprovati motivi di ordine tecnico ed igienico. Nei comparti Ra, Rb, Rc, Rd per le costruzioni antecedenti alla data del 1 Aprile 1968, la distanza minima da osservare è quella indicata dal Codice Civile, salvo diversi allineamenti previsti nelle tavole del R.U. Nelle zone (D) le costruzioni sono regolamentate dalle norme particolari e specifiche che riguardano le varie sottozone.

### 3. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà

Le nuove costruzioni devono rispettare una distanza minima dal confine di proprietà di ml. 5,00. La distanza di ml. 5,00 deve essere rispettata anche dal confine di zona, salvo quanto specificato al punto 4 successivo per le zone a verde privato e salvo il caso in cui detto confine, oltre il quale si trovi la zona agricola, ricada all'interno di un lotto che abbia caratteristiche documentate di singolarità quali ad esempio la forma, la presenza ravvicinata e condizionante agli effetti delle distanze laterali, di altre costruzioni sui lotti adiacenti. In questo caso le nuove costruzioni potranno osservare la distanza prescritta dal confine del lotto così come definita al primo comma anziché quella di ml. 5,00 dal confine di zona. Fanno eccezione alla norma generale i casi seguenti:

a) le nuove costruzioni ricadenti all'interno delle zone industriali ed artigianali "D" sono regolamentate, per quanto riguarda la distanza dai confini, dalle norme specifiche che le riguardano;

b) le nuove costruzioni ricadenti all'interno delle zone "B", nel caso in cui sul lotto contiguo esistano edifici a distanza inferiore a quella del primo comma perché corrispondente a quella legittima all'epoca della costruzione e che non abbiano verso il confine pareti con finestre di vani abitabili, potranno mantenere la stessa distanza a condizione:

- che verso il confine l'edificio non prospetti con finestre di vani abitabili
- che il distacco tra i due fabbricati non risulti in alcun punto inferiore a ml.3,00
- che la distanza dal confine della nuova costruzione non sia in alcun punto inferiore a ml.1,50.

E' ammessa l'edificazione a distanza minore di 5,00 ml dai confini di proprietà previo accordo tra i confinanti da registrare e trascrivere, sempre nel rispetto delle distanze tra edifici di cui al punto 2.

### 4. Costruzione dei fabbricati in aderenza o sul confine di proprietà

4.1. Nelle zone Ra, Rb, Rc, Rd relativamente agli ampliamenti "una tantum" previsti all'Art. 32 delle presenti NTA, è consentito costruire sul confine del lotto nei seguenti casi:

- quando sul lotto finitimo esista già una costruzione a filo del confine con parete senza finestre (costruzione in aderenza)
- quando il confine del lotto coincida con il limite di zona oltre il quale si trovi la zona agricola o una zona a verde privato facente parte della stessa proprietà
- quando venga presentato un progetto unitario per i fabbricati da costruire in aderenza

- quando si debbano realizzare garages e costruzioni accessorie di altezza complessiva non superiore a ml.2,50 (la massima altezza deve risultare al colmo della copertura se questa è inclinata ovvero all'estradosso del solaio se la copertura è piana).

Nelle altre zone l'eventuale costruzione sul confine è ammessa solo in dipendenza di un piano urbanistico preventivo o progettazione preliminare. Gli ampliamenti di costruzioni esistenti sul confine, anche se in aderenza, possono essere realizzati sul confine salvo il caso in cui esistano sul lotto contiguo edificazioni a distanza inferiore a m. 4. In tal caso l'ampliamento deve mantenere una pari distanza dal confine.

4.2. Le nuove costruzioni devono rispettare una distanza minima dal confine del lotto di pertinenza di m. 5. Tale distanza deve essere rispettata anche dal confine di zona con la sola esclusione delle zone agricole. Nelle aree Ra, Rb, Rc, Rd, quando nel lotto contiguo esistano edificio parti di essi a distanza inferiore ai m. 5, si può derogare dalla norma precedente, rispettando una uguale distanza a condizione:

- che la stessa distanza sia limitata alla parte dell'edificio nuovo prospiciente quello preesistente
- che la distanza dai confini dell'edificio preesistente sia in regola con le norme vigenti al momento della sua costruzione
- che l'eventuale spazio rimanente fra i due fabbricati non risulti in alcun punto inferiore a m. 4
- che la distanza della nuova costruzione dal confine del lotto non sia inferiore a m. 2 salvo il caso di aderenza alla costruzione del lotto contiguo.

#### 5. Distanza dei fabbricati dalle strade

5.1. Per distanza dalla strada si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il corpo più avanzato del fabbricato o parti di esso (esclusi gli aggetti di copertura, gli aggetti decorativi, i terrazzi aperti su tre lati, le scale esterne) ed il ciglio della strada, come definito all'Art.2 del DM 1404/1968 e dal nuovo codice della strada. Gli elementi esclusi dalla valutazione della distanza dalla strada devono avere sporgenza inferiore a mt. 1,50.

5.2. La sede stradale va considerata non nella sua attuale consistenza ma in quella prevista nelle tavole del vigente RU. Entro il perimetro dei centri abitati, salvo indicazioni previste nelle tavole del RU, la distanza dal filo stradale non può superare l'allineamento esistente o, in mancanza, ml. 5,00, con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli insediamenti (nel qual caso valgono le indicazioni progettuali con un minimo di ml. 3,00). In corrispondenza di incroci o innesti stradali ogni forma di delimitazione fisica delle proprietà è soggetta alla preventiva richiesta degli allineamenti al competente ufficio comunale.

5.3. Al di fuori dei centri abitati le distanze minime dei fabbricati dalle strade devono corrispondere a quelle previste dal Codice della strada DL 285/1995 e dal relativo Regolamento di esecuzione e attuazione DPR 495/1992 e loro successive modificazioni ed integrazioni. Fino a che non sarà vigente la classificazione della strade operata ai sensi dell'Art. 2, comma 2 del Codice della strada e degli Artt. 2-4 del relativo Regolamento di attuazione, si applicano i disposti del DM 1404/1968. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate dal precedente comma nel caso che ciò sia espressamente previsto nelle tavole del presente R.U.

#### 6. Distanza tra edifici nel caso di interventi urbanistici preventivi

norme tecniche di attuazione

Le distanze minime tra i fabbricati ricadenti nelle aree di trasformazione, produttive di espansione e di interesse pubblico, tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, debbono corrispondere alla larghezza della strada maggiorata di:

- m. 3 in caso di viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici od insediamenti;
- m. 5 per lato in caso di viabilità di larghezza uguale o inferiore a m. 7;
- m. 7,50 per lato in caso di viabilità di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15.
- M. 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00.

Nelle aree oggetto di piano attuativo, si può derogare da questa disposizione quando siano individuati diversi allineamenti, finalizzati alla riorganizzazione dell'immagine dei fronti stradali.

7. I muri di recinzione e altre forme di recinzione, se consentiti, non possono essere innalzati a distanza inferiore a mt. 1,50 dal filo stradale. In corrispondenza di incroci o innesti stradali ogni forma di delimitazione fisica delle proprietà è soggetta alla preventiva richiesta degli allineamenti al competente ufficio comunale.

### **Art. 32 - Definizione degli interventi**

1. Le categorie di intervento che prevedono nuove volumetrie, incrementi o diminuzioni di quelle esistenti sono le seguenti:

- Nuova costruzione
- Demolizione
- Ampliamento
- Sopraelevazione

Gli interventi di cui ai precedenti punti vengono di seguito definiti.

#### *1.1 Nuova costruzione*

Sono considerati nuova costruzione gli interventi, realizzati entro o fuori terra su area non utilizzata in precedenza per l'edificazione, riguardanti l'edilizia pubblica e privata, le strutture tecnologiche ed industriali, le opere di urbanizzazione, nonché tutto ciò che comporti la trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo ivi compresi gli involucri mobili insistenti stabilmente sul suolo. E' altresì considerato intervento di nuova costruzione la ricostruzione di edificio demolito qualora non rientrante nella successiva definizione di "fedele ricostruzione". La ricostruzione deve avvenire nel rispetto degli indici di zona. Nelle nuove costruzioni non sono ammessi alloggi di Superficie utile inferiore a mq. 65 fatte salve diverse disposizioni di zona. Solo per particolari esigenze di carattere sociale (giovani coppie, anziani, ecc.), previa delibera del C.C., potranno essere previsti alloggi di SU di mq 45.

#### *1.2 Demolizione*

Sono interventi di demolizione gli abbattimenti totali di edifici o manufatti allo scopo di rendere libera l'area corrispondente.

#### *1.2.1 Demolizioni, ricostruzioni, aggiunte*

Al fine di sanare situazioni di disordine urbanistico ed architettonico dovuto alla esistenza di volumi secondari destinati a servizi igienici, vani accessori, terrazzini od altro, realizzati nel tempo anche con strutture precarie e con materiali scadenti e deperiti, negli interventi sul P.E.E. o nei previsti casi di ampliamento alla volumetria esistente, la

possibilità di edificare nuovi locali sarà subordinata alla eliminazione delle superfetazioni esistenti secondo le indicazioni di cui ai commi precedenti.

### 1.3 *Ampliamento*

Sono interventi di ampliamento quelli effettuati al fine di ingrandire, in aderenza, un fabbricato esistente che deve mantenere le proprie caratteristiche tipologiche. L'ampliamento è ammesso nei limiti fissati globalmente per il lotto di pertinenza dalle prescrizioni di zona. Gli ampliamenti previsti a qualsiasi titolo dalle presenti norme, sono da considerarsi come estensione del corpo di fabbrica principale e non potranno mai superare la dimensione, in termini di SUL, del fabbricato originale.

### 1.4 *Sopraelevazione*

Sono interventi di sopraelevazione gli ampliamenti in senso verticale degli edifici esistenti, che non comportino aumenti della Superficie coperta. E' altresì considerato sopraelevazione l'intervento di formazione del cordolo d'appoggio della copertura. Ai fini del rispetto delle caratteristiche tipologiche e quantitative dell'edificio, vale quanto indicato nella precedente definizione di ampliamento.

2. Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro e risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia
- Ristrutturazione urbanistica
- Sostituzione edilizia
- Interventi per il superamento delle barriere architettoniche
- Formazione di autorimesse sotterranee

Gli interventi sopra elencati, se riferiti a immobili di valore, sono soggetti alle particolari prescrizioni di cui al successivo comma 3 e al Titolo VI , Capo II delle presenti norme.

#### 2.1. *Manutenzione ordinaria*

Interventi di manutenzione ordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare alterazioni o modifiche dell'aspetto esteriore degli immobili.

#### 2.2. *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, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari; detti interventi non possono comportare modifiche della destinazione d'uso.

#### 2.3. *Restauro e risanamento conservativo*

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali

norme tecniche di attuazione

dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti. Non è ammesso il frazionamento di una unità funzionale in più unità salvo che per il ripristino di assetti distributivi originari. Gli interventi di restauro e risanamento conservativo si definiscono rispettivamente nel seguente modo:

#### 2.3.1 *Restauro*

Comprende un insieme sistematico di opere finalizzate alla conservazione del bene culturale architettonico. Esse dovranno essere condotte con riferimento alla disciplina del restauro conservativo. Le opere dovranno essere finalizzate al ripristino degli aspetti architettonici o delle parti alterate, valorizzando il carattere formale storicamente prevalente, e salvaguardando la documentazione dei diversi assetti culturalmente significativi assunti nel tempo dall'organismo architettonico. Il restauro comprende :

- la conservazione o la ricostituzione dell'impianto distributivo originario;
- le opere di consolidamento statico necessarie alla stabilità dell'edificio, nonché le opere di consolidamento e recupero fisico delle componenti architettoniche e decorative culturalmente significative;
- la conservazione degli elementi di finitura originali.

Le aggiunte e superfetazioni recenti, incongrue con l'organismo edilizio devono essere eliminate. Sono ammessi limitati ampliamenti volumetrici necessari per ospitare impianti la cui permanenza nell'edificio storico risulti incompatibile o per realizzare opere di messa in sicurezza. Le occupazioni di suolo riferite ai suddetti ampliamenti sono ammesse solo se riguardanti aree già pavimentate, non classificate come giardini di pregio. La realizzazione degli ampliamenti, oltre a rispondere ad esigenze di restauro, deve essere supportata da norme di legge specifiche e prescrittive.

#### 2.3.2. *Risanamento conservativo*

Gli interventi di risanamento conservativo mirano a determinare un equilibrio tra le esigenze di conservazione e di recupero funzionale degli edifici di valore storico e architettonico. Sono compresi negli interventi di risanamento conservativo:

- le opere di consolidamento statico e di recupero delle componenti architettoniche e decorative. Gli interventi di consolidamento devono utilizzare tecniche conservative e non sostitutive, compatibilmente con gli obiettivi di conservazione complessiva del complesso architettonico;
- la conservazione degli elementi di finitura originali;
- limitate modifiche allo schema distributivo interno alle singole unità che non implicino alterazioni delle parti di interesse storico, in quanto finalizzate all'adeguamento igienico e funzionale delle unità stesse ;
- interventi di modifica o redistribuzione che interessino le parti già in precedenza alterate rispetto all'impianto originario.

Le aggiunte e superfetazioni recenti, incongrue con l'organismo edilizio devono essere eliminate. Devono essere assicurati la conservazione ed il recupero degli elementi costruttivi e decorativi interni ed esterni, nonché degli elementi di arredo urbano.

#### 2.4. *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. L'eventuale costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente, deve essere attuata nel pieno rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio. Tenuto conto del valore degli edifici esistenti secondo i disposti di cui ai successivi Artt. 42 e 43 delle presenti norme,

norme tecniche di attuazione

sono ammessi frazionamenti della consistenza attuale degli edifici. Per la dimensione delle unità immobiliari ricavati attraverso opere di ristrutturazione vale quanto prescritto al comma 1.1 del presente articolo. Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti nonché le seguenti opere:

#### *2.4.1 Demolizione con fedele ricostruzione degli edifici*

Per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli atti di cui all'Art. 51 della LR 1/2005 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.

#### *2.4.2 Demolizione di volumi secondari e loro ricostruzione*

E' la categoria di intervento che prevede 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 nei limiti fissati globalmente per il lotto dalle prescrizioni di zona.

#### *2.4.3 Addizioni "una tantum"*

Si tratta degli interventi, anche in deroga a parametri e indici, necessari per realizzare o potenziare i servizi igienici, i volumi tecnici, le autorimesse pertinenziali ove inesistenti o insufficienti rispetto ai limiti di seguito fissati. E' fatta salva la normativa specifica per gli immobili di valore o con parti di valore. In particolare sono ammessi i seguenti interventi:

a) Costruzione di posti macchina coperti qualora non realizzabili all'interno della volumetria esistente nella misura massima di un posto macchina ad unità immobiliare a destinazione residenziale per una superficie netta non superiore a mq. 18; tale superficie potrà essere dislocata anche in posizione prossima fabbricato principale. La concessione della superficie fuori quota è subordinata alle seguenti condizioni:

- mantenimento delle autorimesse eventualmente esistenti con integrazione delle superfici fino al raggiungimento della quota assentita di mq 18,00;
- eliminazione di tutte le eventuali costruzioni precarie esistenti sul lotto ancorché condonate;
- altezza massima non superiore a ml. 2,50
- localizzazione defilata dal fronte principale e, ove possibile, costruzione accorpata a realizzazioni analoghe sui lotti confinanti.

b) Rialzamento di un piano del corpo di fabbrica principale delle costruzioni ad uso residenziale, avente un numero di piani inferiore a quello degli edifici più alti dello stesso ambito territoriale. L'altezza del nuovo piano non potrà superare ml. 3,50 né la linea di gronda dell'edificio adiacente. Non potranno essere realizzati edifici con più di 3 piani.

c) Riorganizzazione planivolumetrica dei corpi di fabbrica secondari e delle costruzioni accessorie esistenti nell'area di pertinenza nel rispetto delle norme di regolamento edilizio con particolare riferimento alle distanze dai confini e fra gli edifici. E' ammessa la demolizione delle volumetrie secondarie esistenti con ricostruzione e accorpamento armonico delle stesse all'edificio principale. Al fine di una organica ricomposizione architettonica sono consentiti aumenti complessivi delle volumetrie secondarie fino ad un massimo del 10%.

d) Ampliamento del corpo di fabbrica principale ad uso residenziale, conseguente all'ampliamento delle singole unità immobiliari esistenti alla data di adozione della presente normativa. Tale ampliamento si articola nel modo seguente:

- per alloggi di Superficie edificata inferiore ai 100 mq. aumento della SE fino a mq. 30 per la realizzazione di due nuovi vani abitabili e/servizi;
- per alloggi con Superficie edificata compresa fra i mq. 100 e mq. 120 aumento della SE fino a mq. 20 per la realizzazione di due nuovi vani e/o servizi;
- per alloggi con Superficie edificata superiore ai 120 mq. aumento della SE mq.10 per la realizzazione di eventuali servizi igienici o di un vano abitabile.

Le integrazioni ammesse alle lettere a), b) ,c) e d) sono subordinate alla presentazione di un progetto di riorganizzazione spaziale esteso all'intera unità edilizia ed all'area ad essa pertinente nel quale sia documentato lo stato dei diversi manufatti esistenti e la loro consistenza (superfici e volume). Il progetto approvato può essere realizzato in stralci funzionali purché individuati in fase di progettazione generale dell'intervento.

### *3. Ristrutturazione edilizia negli immobili di valore*

Negli immobili di pregio gli interventi di ristrutturazione edilizia, rapportati al valore degli edifici, devono essere rispettosi dei caratteri architettonici originari conservando, in particolare, la configurazione dei volumi, della copertura, delle gronde, delle facciate con i relativi dettagli costruttivi e decorativi, gli elementi di finitura, il rapporto tra vuoti e pieni e le aperture consolidate. Al fine del rispetto degli obiettivi culturali del presente RU, si può derogare alle vigenti norme igienico-sanitarie per quanto riguarda altezze, rapporti illuminanti, ventilazione naturale, superficie minima dei vani. Non è ammessa la demolizione con fedele ricostruzione. E' ammesso il frazionamento in più unità immobiliari previa accurate analisi e fondate valutazioni in merito al processo della formazione dell'immobile, alla sua tipologia, all'unicità ovvero all'articolazione della sua individualità architettonica. In particolare, per gli edifici unitari formati in una sola fase, o in più fasi, ma con esito tipologico e architettonico unitario, è ammessa la realizzazione di una sola unità funzionale per piano, o di un numero pari a quelle preesistenti. Per gli edifici derivati da una aggregazione successiva di parti è ammessa la realizzazione di un numero di unità funzionali pari alle fasi di crescita individuate. E' ammessa la destinazione residenziale di volumi destinati ad altri usi. Gli interventi di ristrutturazione sul patrimonio edilizio di valore si articolano nel modo seguente:

#### *3.1 Ristrutturazione edilizia di tipo conservativo*

Sono gli interventi volti ad ottenere la riorganizzazione funzionale interna degli immobili, con modifiche limitate agli elementi verticali non strutturali. Tali interventi comprendono la eliminazione, la modifica e l'inserimento degli impianti tecnologici.

#### *3.2 Ristrutturazione edilizia con adeguamenti e riconversioni funzionali*

Sono gli interventi volti ad ottenere la riorganizzazione funzionale interna degli immobili e il loro adeguamento igienico-sanitario, con modifiche anche agli elementi portanti verticali che, tuttavia, non devono portare ad un impianto strutturale sostanzialmente diverso da quello preesistente. Sono ammesse modifiche alla quota dei solai, con esclusione del solaio di copertura, al fine di migliorare l'abitabilità dei vani e senza alterare la posizione e la funzionalità delle aperture presenti nelle facciate. Qualora le facciate siano state manomesse in modo incongruo, i progetti di ristrutturazione ne devono prevedere il ripristino della redazione originaria. Negli interventi riferiti agli edifici tardo-liberty o deco, devono essere preservati integralmente il volume esterno, le facciate con i relativi dettagli costruttivi e decorativi e le aperture originali. Qualora le

facciate siano state manomesse nel tempo, i progetti di ristrutturazione devono prevedere il ripristino di tutti gli elementi, secondo il disegno originario.

### *3.3 Ristrutturazione edilizia con modifiche agli elementi strutturali interni*

Sono interventi che ammettono la demolizione e la successiva ricostruzione degli elementi strutturali verticali non perimetrali e degli elementi strutturali orizzontali. Se giustificata da esigenze di consolidamento, è ammessa la formazione di un cordolo d'appoggio della copertura, di altezza strettamente necessaria alla sua funzionalità strutturale e non superiore a centimetri 30. Tale altezza non è cumulabile con il ringrosso del solaio finalizzato alla formazione dell'isolamento termico. Il rialzamento, conseguente alla formazione del cordolo, non deve alterare in maniera sostanziale i rapporti di altezza esistenti tra i vari corpi di fabbrica dell'edificio né modificare il suo profilo e non deve dar luogo, nelle facciate, ad alcun genere di marcapiano.

#### *3.3.1 Ristrutturazione edilizia con modifiche agli elementi strutturali interni e frazionamento delle unità immobiliari esistenti*

Sono interventi che consentono quanto previsto al precedente comma 3.3. nonché il frazionamento delle unità immobiliari. Le singole unità abitative, se ricavate all'interno di unico piano di calpestio, devono avere SU coincidente con quella del piano stesso se esso risulta inferiore a mq 55. Negli altri casi devono avere SU non inferiore a mq 55. Per particolari esigenze di carattere sociale (giovani coppie, anziani, ecc.), previa delibera del C.C., potranno essere previsti alloggi di SU di mq 45. Sono previste deroghe alla SU minima per gli immobili con parti di valore attestantisi su Via del Popolo secondo quanto indicato al successivo Art. 38, comma 7.4.

### *4. 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. I Progetti di Ristrutturazione Urbanistica si attueranno attraverso una preventiva progettazione planivolumetrica che deve permettere il controllo del futuro assetto urbanistico della zona.

Il progetto planivolumetrico deve essere approvato dal C.C. Gli elaborati costituenti il progetto planivolumetrico sono:

- relazione generale in cui siano evidenziate le finalità dell'intervento e le opere necessarie al raggiungimento delle finalità esposte, i tempi e i modi di intervento, eventuali stralci in cui si potrà articolare il progetto architettonico;
- tabelle e grafici con calcoli dei parametri urbanistici riferiti allo stato attuale ed a quello di progetto;
- planimetria 1/2000 del RU;
- rilievo dello stato di fatto in scala non superiore a 1/200;
- planimetria 1/50 o 1/200 dell'intero intervento proposto con individuazione delle aree scoperte e la loro destinazione, dell'ingombro degli edifici di progetto, allineamenti, ecc.;
- profili e sezioni di progetto con riferimento all'edilizia circostante;
- tipologie edilizie e destinazioni d'uso ai veri livelli;
- schemi degli impianti tecnici principali e loro allacciamenti alle reti esistenti. Solo dopo l'approvazione dei progetti planivolumetrici potranno essere attuate le previsioni attraverso interventi diretti.

In caso di riconversione funzionale di immobili destinati originariamente all'attività produttiva, la dimensione degli stessi, espressa in SE, non può superare il rapporto  $V/3$  essendo V il volume edificato dell'edificio.

norme tecniche di attuazione

*4.1. Ristrutturazione urbanistica con conservazione della densità edilizia esistente*

Sono gli interventi comprendenti la demolizione e la ricostruzione di una quantità di volume pari a quella demolita. Nel volume e nelle superfici coperte esistenti non sono computabili: i manufatti precari, i manufatti senza fondazione, le tettoie, i volumi tecnici (serbatoi, silos, depositi, ecc.), i volumi non assentiti o non condonati alla data di adozione del presente RU.

*4.2 Ristrutturazione urbanistica con variazione dei parametri – Riordino urbano*

Sono gli interventi finalizzati a ridefinire l'assetto insediativo esistente. Comprendono la demolizione parziale o totale degli edifici esistenti con o senza ricostruzione, la modifica o la trasformazione degli isolati edilizi, dei tracciati viari; del rapporto fra spazi edificati e non; del rapporto fra spazi pubblici e privati. La ricostruzione è assoggettata al rispetto dei parametri edilizi definiti dal presente RU per i singoli casi.

*5. Sostituzione edilizia*

Sono gli interventi di demolizione e ricostruzione, anche in diversa posizione, di edifici isolati privi di valore. Sono compresi in questa categoria gli interventi volti all'abbattimento dell'edificio o parti di esso ai fini della eliminazione di superfetazioni, del consolidamento e ricostruzione di volumi esistenti. Tali interventi non devono comportare riorganizzazioni viarie, frazionamento del lotto di pertinenza o altri effetti urbanistici. I progetti devono essere accompagnati da una planimetria di contestualizzazione in scala 1/500 che dimostri il rispetto dei parametri di riferimento.

*5.1. Sostituzione edilizia negli immobili privi di valore all'interno dei tessuti storici*

Sono gli interventi di demolizione e ricostruzione riferiti agli immobili privi di valore presenti nei tessuti storici. Tali interventi devono essere finalizzati al ripristino dell'impianto architettonico e tipologico originario e al risanamento degli spazi pertinenziali (corti, giardini, orti). Sono consentite modeste traslazioni delle giaciture originarie. Al fine di riorganizzare e riqualificare gli spazi aperti è ammessa la demolizione e ricostruzione di volumetrie incongrue e di annessi precari, purché regolarmente assentiti, nell'ambito del resede pertinenziale, anche attraverso l'accorpamento di più volumi. Le nuove costruzioni devono rapportarsi coerentemente con gli edifici principali e con la morfologia del lotto di pertinenza, secondo modelli consolidati nella organizzazione degli spazi aperti e con limitato impatto visivo. In presenza di edifici di valore, le volumetrie secondarie ricostruite devono essere distaccate dal corpo di fabbrica principale salvo diverse esplicite indicazioni delle presenti norme. Tali ricostruzioni devono essere realizzate con forme semplici, in muratura tradizionale intonacata e tinteggiata, copertura a capanna continua e manto a coppi e tegole. Per gli immobili condonati si applica l'Art. 56 delle presenti norme.

*6. Ricostruzione dei ruderi*

E' ammessa la ricostruzioni di edifici la cui esistenza è testimoniata dalla presenza di ruderi. Al fine della ricomposizione volumetrica è necessaria la presenza di parti delle strutture verticali e orizzontali o delle tracce dell'appoggio degli orizzontamenti sui paramenti verticali. La consistenza volumetrica del fabbricato può altresì essere dedotta da documentazione grafica o fotografica significativa. La ricostruzione deve essere effettuata secondo i canoni della tradizione e nel pieno rispetto dei caratteri tipologici e architettonici desumibili dalla documentazione. L'ammissibilità della ricostruzione è condizionata dall'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o dalla possibilità del loro ripristino senza ricorrere a movimenti di terra o ad alterazione del carattere naturale o rinaturalizzato dei luoghi. Lo smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, in assenza di servizi e reti pubbliche, deve essere garantito con tecnologie ecocompatibili.

*7. Interventi per il superamento delle barriere architettoniche*

Sono gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità. Detti interventi sono sempre consentiti. Negli edifici di pregio i progetti di adeguamento devono tener conto di quanto prescritto dal presente articolo ai commi precedenti. In ogni caso devono essere rispettate le prescrizioni del codice civile.

*8. Realizzazione di autorimesse interraste*

Le autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti possono essere ricavate nel sottosuolo, compatibilmente con la pericolosità idraulica dell'area, nella misura di 1mq/10mc riferita al volume esistente. La superficie delle autorimesse così ricavate non sono computabili ai fini della verifica della SE ammissibile e possono essere localizzate nel lotto di riferimento salvo che nelle pertinenze degli edifici di valore storico-testimoniale e nelle aree interessate da alberi di alto fusto delle specie autoctone.

**Art. 33 - Classificazione degli immobili**

1. Gli immobili, anche ai fini degli interventi ammissibili, sono classificati in base al valore storico-architettonico-testimoniale nel modo seguente:

*A) Immobili di valore (S)*

- S1 Edifici di rilevante valore
- S2 Edifici di valore storico-tipologico-ambientale
- S3 Edifici di valore testimoniale S3

*B) Immobili con parti di valore*

- S4 Edifici con parti di valore
- S5 Edifici con parti di valore
- S6 Edifici con parti di valore

*C) Immobili privi di valore storico-architettonico-ambientale*

*2. Immobili di valore (S)*

Per immobili di valore o con parti di valore si intendono gli edifici, i complessi edilizi e le zone edificate aventi carattere architettonico e urbanistico significativi per testimonianza storica, per valore culturale e ambientale, per connotazione tipologica ed aggregazione. Essi fanno parte dell'elenco contenuto nell'allegato "1" alle presenti NTA e sono individuati nella Tav. 5 degli elaborati grafici.

*2.1. Edifici di rilevante valore (S1) già "RV"*

Sono gli immobili notificati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio e gli immobili o complessi edilizi che presentino analoghe caratteristiche di pregio architettonico-storico ed ambientale. Essi sono individuati dal n. 1 al n. 13 nel primo elenco dell'allegato "1" alle presenti NTA.

*2.2. Edifici di Valore storico-tipologico-ambientale (S2) già "V"*

Sono gli immobili o i complessi edilizi che, pur non presentando caratteristiche di pregio pari agli immobili di tipo "RV" si distinguono per valore testimoniale, tecniche costruttive, uso di materiali e tipologie. A questi manufatti sono assimilati gli immobili appartenenti allo Stato, alle regioni, agli altri enti pubblici territoriali, nonché ad ogni altro ente ed istituto pubblico e a persone giuridiche private senza fine di lucro, la cui

esecuzione risalga ad oltre cinquanta anni. Essi sono individuati dal n. 1 al n. 38 nel secondo elenco dell'allegato "1" alle presenti NTA.

*2.3. Immobili di valore testimoniale (S3)*

Sono gli immobili censiti nel Catasto Leopoldino (1825) e gli immobili presenti nei rilevamenti dell'istituto Geografico Militare del 1880 nonché gli immobili presenti nel rilevamento dell'IGM del 1954. Essi non risultano inseriti negli elenchi allegati alle NTA e sono individuati nella Tav. 8V degli elaborati grafici del PS.

*3. Immobili con parti di valore (S4, S5, S6) già "PV1", "PV2", "PV3"*

Sono gli immobili che contengono elementi degni di essere conservati. Essi sono individuati dal n. 1 al n. 127 nel terzo elenco dell'allegato "1" alle NTA e si articolano secondo tre raggruppamenti (S4, S5, S6, già rispettivamente "PV1", "PV2", "PV3" nel previgente RU).

*4. Perdita di valore dell'immobile*

E' fatta salva la possibilità, nel rispetto degli indirizzi di cui all'Art. 16 comma 3.2 delle NTA del PS, di documentare l'avvenuta alterazione morfologica e la conseguente perdita di valore dell'immobile. Tale alterazione si intende riferita al completo e irreversibile stravolgimento dell'impianto edilizio e della configurazione dell'immobile. La possibilità di cui sopra non si applica agli immobili di tipo "S1". L'istanza di riclassificazione deve essere corredata dei seguenti elaborati:

- relazione tecnica illustrativa contenente la storia dell'immobile con particolare riguardo ai tempi e alle modalità dell'avvenuta alterazione;
- documentazioni fotografiche dell'immobile estese all'intorno ambientale.

Per gli edifici di cui all'allegato "1" delle presenti norme, la riclassificazione è condizionata all'approvazione di un piano attuativo finalizzato al recupero degli immobili e all'eventuale contestuale variante urbanistica ai sensi dell'Art. 65 comma 4 della lr 1/05. Per gli edifici di tipo "S3" l'istanza di riclassificazione deve essere approvata con delibera di Giunta Comunale previo parere della Commissione Edilizia.

*5. Immobili privi di valore storico-architettonico-ambientale*

Sono gli immobili di recente costruzione, edificati successivamente all'anno 1954, considerati privi di valore architettonico se lo stesso valore non è appositamente riconosciuto negli elaborati del RU.

**Art. 34 – Criteri relativi al dimensionamento del R.U. - Standard urbanistici**

*1. Dimensionamento degli Insediamenti prevalentemente residenziali*

Al fine di quantificare le capacità edificatorie del RU riferite alla funzione prevalentemente residenziale e di raffrontare le stesse con le dimensioni stabilite in sede di PS, vengono prese in considerazione le aree di trasformazione TR di cui al seguente Art.46 comma 1 e sotto-commi seguenti e le aree integrative degli insediamenti esistenti di cui al seguente Art. 40 comma 3. L'incremento della SE al fine dell'edilizia sociale di cui al successivo Art. 45 comma 1.3 non viene computato. L'incremento riferito al cambio d'uso degli edifici agricoli e dei loro annessi, di cui al precedente Art. 21, non può superare il 10% del saldo residuo PS-RU. Il dimensionamento complessivo del RU riferito agli insediamenti prevalentemente residenziali viene sintetizzato nella tabella seguente. Le dimensioni sono espresse in mq di SE.

	DESTINAZIONI SPECIFICHE	A	B	C= A-B
--	-------------------------	---	---	--------

norme tecniche di attuazione

COMUNE DI CHIESINA UZZANESE – REGOLAMENTO URBANISTICO

		Prev. PS	Prev. RU	saldo
1	Aree di trasformazione TR	17.549	16.960	589
2	Aree integrative Rn	2.470	1.820	650
3	Nuove previsioni PS	6.630	0	6.630*
	<b>TOTALE</b>	<b>26.649</b>	<b>18.780</b>	<b>7.869</b>
	* Cambio d'uso da agricolo a residenziale (fino a 15% di 3A per il PS, fino a 10% di 3A per il RU)	994	663	331

2. Dimensionamento degli Insedimenti produttivi

Al fine di quantificare le potenzialità del RU riferite alla funzione produttiva e di raffrontarle con le dimensioni stabilite in sede di PS, vengono prese in considerazione le aree di trasformazione a edificabilità differita Dd di cui al seguente Art. 45 comma 2 e sotto-commi seguenti nonché gli ampliamenti previsti nelle aree produttive sottoposta a disciplina speciale di cui al seguente Art. 41 comma 10.2 (Ds.n). Il dimensionamento complessivo del RU riferito agli insediamenti produttivi viene sintetizzato nella tabella seguente. Le dimensioni sono espresse in mq di SE.

	DESTINAZIONI SPECIFICHE	A	B	C= A-B
		Prev. PS	Prev. RU	saldo
1	aree a edificabilità differita (Dd)	11.900	11.900	0*
2	saturazione di superfici fondiarie di insediamenti produttivi esistenti (Ds.n)	8.156**	8156	0
3	Aree per futuri ampliamenti e integrazioni derivanti da stralci di precedenti previsioni	11.844	0	11.844
	<b>TOTALE</b>	<b>31.900</b>	<b>20.056</b>	<b>11.844</b>

\* la realizzazione della previsione è condizionata alla messa in sicurezza idraulica del comparto ai sensi del successivo Art. 45, comma 2 e sottocommi seguenti.

\*\* SE riferita ad aree inedificate, già destinate ad attività produttive dal previgente RU, pertinenti di insediamenti produttivi esistenti. Tale Superficie Edificabile si ottiene mediante incremento degli indici di utilizzazione fondiaria.

3. Standard urbanistici

Il R.U., in conformità agli indirizzi del P.S., mira a conseguire una dotazione di aree a standard di mq 24/abitante così ripartite:

aree a verde pubblico attrezzato	mq/ab	12,00
aree per l'istruzione	mq/ab	4,50
aree per attrezzature di interesse comune	mq/ab	3,50
aree per parcheggi	mq/ab	4,00

3.1. Il R.U. individua come standard residenziale per abitante il volume o la SE così come definiti dalle presenti norme. Al fine della verifica del dimensionamento del RU e del calcolo di aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio della residenza, si assume la previsione di 105 mc - equivalente a 35 mq di SE -

come standard residenziale per abitante ai sensi del DM 1444/1968. La tabella seguente riporta, nella penultima ultima colonna, le dimensioni delle aree a standard previste dalla presente variante.

A	B	C	D		E	
Aree per servizi	Standard richiesti	Previsioni PS al 2020	Situazione attuale		Previsioni variante RU	
		Ab.5.042	Ab. 4.462*		Ab. 4.860	
		Superfici necessarie	Esistenti 2012	Verifica Standard	Variante RU (esist.+progetto)	Verifica Standard
aree per istruzione	4,50	22.689,00	17.211,00	3,86	23.112,00	4,75
attrezzature di interesse	3,50	17.647,00	18.573,00	4,20	21.431,00	4,41
verde urbano pubblico	12,00	60.504,00	76.974,00	17,25	121.681,00	25,04
parcheggi pubblici	4,00	20.168,00	25.691,00	5,76	43.211,00	8,89
<b>TOTALE</b>	<b>24,00</b>	<b>122.008,00</b>	<b>138.449,00</b>	<b>31,07</b>	<b>209.435,00</b>	<b>43,09</b>

\* abitanti presenti al 2011 (fonte:ISTAT)

3.2. La dotazione di aree a standard per piani attuativi non deve essere inferiore a mq. 80 ogni mq. 100 di superficie lorda di pavimento per le attività terziarie (direzionale e commerciale) e di mq. 15 ogni mq. 100 di superficie totale per le attività produttive, escluse le sedi viarie. In ogni modo sui parametri sopraindicati prevalgono quelle previsioni specifiche indicate nella disciplina di zona e nella normativa specifica di cui alle presenti norme.

3.3. Ogni anno, in concomitanza del bilancio di previsione e del piano degli investimenti, l'U.T.C. produce un rapporto sullo stato di attuazione del R.U., con particolare riferimento agli interventi sul sistema infrastrutturale ed alle dotazioni degli standard urbanistici.

### **Art. 35 - Esercizi commerciali al dettaglio-Definizioni, classificazioni, standard**

1. Per superficie di vendita (SV) di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, come individuata nel Regolamento comunale per il commercio al dettaglio su aree private in sede fissa.

2. Le attività commerciali ammesse nel territorio comunale si suddividono, in termini di classi dimensionali, nelle seguenti tipologie:

- a) esercizi di vicinato (EV) aventi superficie di vendita non superiore a 250 mq;
- b) medie strutture di vendita (MSV) aventi superficie superiore a 250 mq e fino a 2.500 mq;

3. Si definisce centro commerciale la media 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 della superficie di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti;

4. Si definiscono "edifici a destinazione commerciale esistenti" quelli già costruiti, in corso di costruzione o per i quali sia già stata rilasciata concessione edilizia o autorizzato il cambio di destinazione d'uso alla data di adozione della presente variante.

5. Per i nuovi esercizi commerciali, in aggiunta agli standard previsti al precedente Art. 35, per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale, devono esseri reperiti parcheggi per la sosta stanziale (Ps) e parcheggi per la sosta di relazione (Pr).

5.1. I parcheggi per la sosta stanziale sono da reperire all'interno degli edifici e nell'area di pertinenza degli stessi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni 10 metri cubi di costruzione, ai sensi della legge 24.3.1989, n. 122. Essi devono essere reperiti in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito, con specifico atto, l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.

5.2. La superficie dei parcheggi di relazione deve essere maggiorata degli spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci. La movimentazione delle merci non deve ostacolare il normale uso dei parcheggi adibiti alla sosta stanziale e alla sosta di relazione.

5.3. I Pr devono essere dimensionati in relazione alla tipologia dell'esercizio nel modo seguente:

- per gli esercizi di vicinato, nella misura minima di mq. 1 per ogni mq. di superficie di vendita. Si prescinde dalla suddetta dotazione per gli edifici a destinazione commerciale esistenti, in zone a prevalente carattere pedonale dell'utenza. La dotazione può essere ridotta fino all'annullamento, qualora ne sia dimostrata l'impossibilità di reperimento, nel caso di ampliamento di un'attività commerciale esistente fino ad un massimo di 50 mq di Sv o per il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'insediamento della funzione commerciale qualora il nuovo esercizio commerciale di vicinato abbia una superficie di vendita non superiore a 80 mq.
- per le medie strutture di vendita, nella misura minima di mq.1,50 per ogni mq. di superficie di vendita prevedendo ulteriori parcheggi, nella misura minima di mq.1 per ogni mq. di ulteriori superfici utili coperte aperte al pubblico, destinate ad altre attività complementari a quella commerciale (ristoranti, bar, sale riunioni ecc).

- Per le medie strutture che superano i mq 1500 di superficie di vendita e per le grandi strutture di vendita, si richiede il rispetto delle direttive regionali di riferimento.

5.3.1 Per gli esercizi specializzati nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita (autoveicoli, motoveicoli, natanti e loro accessori e ricambi, legnami, attrezzature e macchine per l'agricoltura ed il giardinaggio, materiali per l'edilizia, materiali termoidraulici, ecc.), ai fini del dimensionamento dei parcheggi, qualora l'esercizio non superi le dimensioni di una media struttura, la relativa superficie di vendita viene computata nella misura di un decimo. La disciplina di cui al presente comma non è applicabile in caso di vendita all'ingrosso ed al dettaglio, nello stesso locale, dei prodotti sopra elencati.

5.3.2 Per gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita la dotazione dei parcheggi per la sosta di relazione è ridotta a zero se tali esercizi risultano inseriti in edifici a destinazione commerciale esistenti ubicati in zone a traffico limitato o escluso, in aree di riqualificazione ambientale, sociale, architettonica, in aree interessate dai programmi complessi di riqualificazione insediativa ai sensi dell'Art. 74 della L.R. 1/05. Ai fini della verifica dimensionale dei parcheggi per la sosta di relazione delle medie strutture di vendita, possono essere computati anche i parcheggi pubblici previsti nelle immediate vicinanze. Alla realizzazione di tali parcheggi devono comunque concorrere i soggetti interessati previa stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale. Quanto prescritto dal presente articolo in merito ai parcheggi per la sosta di relazione ha validità generale. Sono fatte salve eventuali prescrizioni specifiche derivanti dai piani urbanistici attuativi.

## TITOLO VI – DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

### CAPO I – GENERALITA'

#### **Art. 36– Ambito di applicazione, articolazione, norme di carattere generale**

1. La presente disciplina, con riferimento agli obiettivi e ai criteri definiti dal PS, si applica alle aree edificate e ai lotti interclusi di cui all'Art. 54, comma 2 lettera B della LR 1/5, come perimetrati nella Tav.2 degli elaborati grafici del quadro conoscitivo.

2. All'interno degli insediamenti di cui al precedente comma 1, si definisce la seguente articolazione:

- Tessuti storici (RS e RS1)
- Tessuti prevalentemente residenziali (R)
- Aree a destinazione produttiva esistenti (D)

I tessuti e le aree di tipo RS sono riferibili alle zone "A" del DM 1444/68, i tessuti e le aree RS1, Rn e RO sono riferibili alle zone "B", le aree per attività produttive Dn sono infine riferibili alle zone "D" dello stesso decreto.

3. Gli interventi ammessi sul P.E.E. e sulle aree pertinenziali dovranno attuarsi tenendo conto del grado di valore storico-architettonico ed ambientale attribuito ai manufatti e agli intorni degli stessi dall'Art. 34 delle presenti norme. Negli immobili privi di valore sono ammessi tutti gli interventi previsti dalla presente normativa nel rispetto delle regole riferite all'ambito di appartenenza.

4. Prima dell'approvazione di Piani di Recupero o Progetti di Ristrutturazione Urbanistica, sugli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano la riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi degli edifici nonché gli elementi costituenti l'arredo urbano.

5. In ogni intervento deve essere garantita una Superficie permeabile pari ad almeno il 25% della Superficie fondiaria.

### CAPO II – TESSUTI STORICI

#### **Art. 37 - Tessuti e aree pertinenziali prevalentemente residenziali storici (RS) o comprendenti immobili di valore storico e storico-testimoniale (RS.1)**

1. I tessuti storici e i tessuti e le aree pertinenziali riferiti ad immobili di valore storico e storico-testimoniale sono perimetrati e campiti negli elaborati grafici di progetto. All'interno dei suddetti tessuti e aree sono consentiti gli interventi finalizzati alla tutela e alla piena utilizzazione dell'edificato e delle relative pertinenze.

2. Sono ammesse la residenza e le attività con essa compatibili. Sono vietati:

- La nuova edificazione

- La demolizione degli immobili di valore o delle porzioni di essi classificate di valore
- Attività produttive moleste quali: calzaturifici, pelletterie, industrie alimentari, industrie agricole, verniciatori, torrefazione e simili
- Commercio all'ingrosso anche di prodotti agricoli e alimentari
- Attività che rechino intralcio alla circolazione, disturbo o pericolo alla funzione residenziale.

Sugli immobili di valore o con parti di valore sono ammessi gli interventi di cui al successivo Art. 38, fatta salva la possibilità di ricorrere all'istanza di riclassificazione degli immobili di cui al precedente Art. 34 comma 4. Nelle planimetrie del RU sono individuati con apposito simbolo grafico gli immobili per i quali si prevede una specifica destinazione d'uso pubblica o di interesse collettivo. Qualora la suddetta destinazione non corrisponda a quella in atto, sugli immobili sono ammessi fino all'attuazione della previsione, solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro.

3. Le aree libere (orti, giardini, spazi aperti in generale) dovranno essere preservate e tutelate in modo da mantenere inalterato il rapporto tra edificato e spazi aperti. Queste aree costituiscono il contesto di stretto riferimento degli edifici di pregio. Vi sono ammesse, con intervento edilizio diretto, la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché, per eventuali edifici e manufatti privi di valore, la demolizione con restituzione di area libera. Devono essere conservate le essenze arboree di alto fusto esistenti, fatta salva la normale attività di sostituzione delle piante vecchie e malate. La pavimentazione di strade e parcheggi deve rispettare le esigenze di ordine ambientale.

4. Sugli edifici privi di valore gli interventi devono avere limitato impatto visivo e rapportarsi coerentemente con gli edifici che caratterizzano il contesto. Le eventuali sostituzioni edilizie, con volume minore o uguale al preesistente, devono rispettare i criteri previsti al precedente Art. 32 comma 5.1.

### **Art. 38 – Interventi sugli immobili di valore o con parti di valore (S1, S2, S3, S4, S5, S6)**

1. Negli immobili di valore o con parti di valore di cui al precedente Art. 34 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, così come prevista all'Art. 32 comma 3, e quanto di più specifico, rapportato al grado di valore attribuito all'immobile, prescritto ai commi 4 e seguenti del presente articolo. Gli immobili classificati S3, S4, S5, S6, di cui al precedente Art. 34, ricadenti in area a pericolosità idraulica molto elevata e elevata possono essere oggetto di interventi di autosicurezza. Tali interventi possono comportare il rialzamento del piano terreno e dei solai intermedi, ma non possono alterare la redazione delle facciate che debbono essere ricomposte nel rispetto del rapporto tra pieni e vuoti preesistente, degli elementi decorativi e di finitura presenti prima dell'intervento e utilizzando materiali e tecniche costruttive del tutto coerenti con quelli originari.

#### *2. Prescrizioni progettuali*

I progetti dovranno presentare le caratteristiche di cui all'articolo 81 della L.R. 1/2005. In ogni caso l'A.C. potrà richiedere tutta la documentazione occorrente per poter avere un quadro di riferimento fedele allo stato di fatto e un quadro delle opere per le quali viene richiesta l'autorizzazione; potranno essere richiesti pertanto rilievi particolareggiati, relazioni tecniche approfondite, fotografie, documenti d'archivio come pure saggi, prove sui materiali, perizie e quanto altro occorra per garantire un corretto intervento nel rispetto dei valori architettonici, storici ed ambientali. Ogni categoria d'intervento

norme tecniche di attuazione

deve essere estesa a parti organiche dell'immobile nel rispetto delle caratteristiche strutturali, funzionali, espressive dello stesso. In sede di progetto dovranno sempre essere specificate le destinazioni d'uso degli ambienti sia allo stato originario che allo stato finale conseguente l'intervento. I progetti, se riferiti a edifici oggetto di schedatura, dovranno tener conto degli elementi di conoscenza presenti nella scheda, una copia della quale costituirà parte integrante degli elaborati.

### *3. Tecnologie d'intervento*

Per evitare che gli interventi ammessi comportino un peggioramento delle caratteristiche architettoniche degli edifici esistenti, questi dovranno essere attuati con tecnologie corrette ed in forme compatibili con i valori architettonici, ambientali e storici degli edifici e del tessuto urbanistico in cui l'intervento ricade; dovranno essere riutilizzati, dove possibile, i materiali recuperati. In alternativa potranno essere impiegati materiali in tutto simili a quelli originari o materiali nuovi e sistemi strutturali compatibili con quelli originari.

### *4. Interventi ammessi sugli immobili di rilevante valore S1 (già "RV")*

Sono gli immobili così classificati nel primo elenco dell'allegato 1 alle NTA del previgente RU. Sugli edifici contraddistinti con i numeri 1, 2, 6, 10, 11 sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo così come definiti al precedente Art. 32. Sugli altri immobili è consentita anche la ristrutturazione edilizia, così come definita al precedente Art. 32 commi 3 e 3.1. Gli interventi sono soggetti alla preventiva acquisizione degli atti di assenso eventualmente richiesti dalla legislazione vigente. Le destinazioni d'uso devono essere compatibili con l'esigenza di tutela degli edifici.

### *5. Interventi ammessi sugli immobili di valore S2 (già "V")*

Sugli immobili così classificati sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, quest'ultima come definita al precedente Art. 32 commi 3. 3.1 e 3.2.

### *6. Interventi ammessi sugli immobili di valore Testimoniale S3*

Sono ammessi la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro e risanamento conservativo nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi del precedente Art. 32 comma 3 e sottocommi seguenti, rapportati all'effettivo valore dell'immobile come risultante da un accurato rilievo. Poiché gli immobili di tipo S3 mancano di una specifica scheda di analisi, le modalità progettuali degli interventi ad essi riferite dovranno rispettare con particolare cura le prescrizioni di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo.

### *7. Interventi ammessi sugli immobili con parti di valore (S4, S5, S6)*

Su questi immobili sono ammesse le categorie d'intervento fino alla ristrutturazione edilizia come definita all'Art. 32 comma 3 e sottocommi seguenti e alle condizioni prescritte ai precedenti commi del presente articolo con l'obbligo di conservare gli elementi di valore individuati. Gli interventi specifici consentiti sono indicati nei seguenti commi 7.1, 7.2, 7.3 e 7.4.

#### *7.1. Interventi ammessi sugli edifici di tipo "S4"*

Sono ammesse modifiche alle aperture dei prospetti secondari. L'immobile contraddistinto con il n. 76 nell'allegato 1 alle norme e nella Tav. n. 5 degli elaborati grafici (Xenodochio) è da considerarsi di rilevante valore alla stregua degli immobili di cui al precedente comma 4. In esso sono ammissibili gli interventi di mitigazione delle manomissioni operate. Questi interventi, ove possibili, devono essere eseguiti con rigore scientifico da parte di tecnici abilitati al restauro.

*7.2. Interventi ammessi sugli edifici di tipo "S5"*

Sono ammesse modifiche alle aperture dei prospetti secondari e alterazioni di superfici e volumi, con modifiche agli elementi verticali strutturali per:

- costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente
- rialzamento dell'ultimo piano, nel caso che risulti abitato e senza che si costituiscano nuove unità immobiliari

*7.3. Interventi ammessi sugli edifici di tipo "S6"*

E' ammessa la ristrutturazione con modifica degli elementi strutturali orizzontali dell'edificio, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio. Sono ammesse altresì modifiche alle aperture di tutti i prospetti nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi 2 e 3 del presente articolo.

*7.4. Interventi ammessi sugli immobili con parti di valore attestanti su Via del Popolo*

Per gli edifici che si attestano su Via del Popolo facenti parte degli elenchi di cui all'allegato n. 1 alle NTA del previgente RU, rappresentati nella tav.5 degli elaborati grafici e contraddistinti con i nn. 38, 39, 41, 42, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74 e 75, al fine di favorire il pieno recupero del patrimonio edilizio, sono previste deroghe in materia di SU minima di cui al precedente Art. 32, comma 3.3.1. facendo salvo il rispetto dei requisiti previsti dal Decreto Ministeriale Sanità 5 luglio 1975.

## **CAPO III – TESSUTI URBANI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

### **Art. 39 – Generalità**

1. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale ("R"). Esse si articolano nel modo seguente:

- Ra tessuti residenziali "a"
- Rb tessuti residenziali "b"
- Rc tessuti residenziali "c"
- Rd tessuti residenziali "d"
- Ro.n tessuti residenziali omogenei (PA convenzionati)
- R.n Aree edificabili di integrazione dei tessuti urbani
- Rr.n comparto di recupero prevalentemente residenziale

2. All'interno dei tessuti "R" le aree non edificate si distinguono in:

- Aree edificabili di pertinenza dell'edificato esistente destinate ad ampliamenti e ad eventuali nuove costruzioni con le modalità fissate dalla normativa di dettaglio riferita ai singoli comparti;
- Aree di pertinenza dell'edificato esistente sottoposte a vincoli di inedificabilità;
- Aree a verde privato di cui al precedente Art. 27, comma 2.2;
- Aree edificabili di integrazione dei tessuti urbani, individuate nelle tavole di RU con apposito codice alfanumerico Rn, riferito alla normativa specifica che fissa modalità d'intervento, parametri urbanistici e tipologia.

3. Sono ammesse le seguenti funzioni:

norme tecniche di attuazione

- residenziale
- artigianale compatibile con la residenza
- commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato
- turistico-ricettiva
- direzionale e simili
- di servizio e simili

Sono vietate le seguenti funzioni:

- industriale e artigianale non compatibili con la residenza quali: calzaturifici, pelletterie, industrie alimentari, industrie agricole, verniciatori, torrefazione e simili.
- Commerciale all'ingrosso e depositi
- Qualsiasi funzione incompatibile con la residenza o che rechi intralcio alla circolazione, disturbo o pericolo.

4. Nei tessuti "R" le aree scoperte dovranno essere alberate nella misura del 25% dell'intera superficie edificabile. Le aree scoperte pavimentate adibite a parcheggi collettivi e spazi di manovra non potranno superare la misura massima di 1mq ogni 10 mc della volumetria edificabile.

5. Al fine degli ampliamenti e della eventuale costruzione di nuovi edifici, consentiti dai parametri edilizi vigenti nei singoli comparti, non possono essere considerate le superfici pertinenziali già utilizzate al fine edificatorio. La Superficie fondiaria di pertinenza deve essere contigua alle costruzioni.

6. Qualora all'interno dei tessuti "R" siano insediate attività produttive contrastanti con la prevalente funzione residenziale, gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono condizionati all'allontanamento delle attività incompatibili.

7. Le aree pertinenziali dell'edificato esistente sottoposte a vincoli di inedificabilità sono assimilate alle aree private di verde urbano e sono pertanto disciplinate dal precedente Art. 27, comma 2.2.

#### **Art. 40 – Normativa specifica (Ra, Rb, Rc, Rd, Ro.n, R.n, Rr.n)**

##### *1. Tessuti residenziali*

1.1. In questi comparti è ammessa l'integrazione planivolumetrica "una tantum" degli edifici esistenti di cui al comma 2.4.3. del precedente Art. 32. Tale integrazione non è cumulabile con gli incrementi consentiti dall'applicazione dei parametri edilizi di cui al seguente comma 2.2.

1.2. Nei singoli comparti l'Indice di copertura, riferito alla Superficie fondiaria e l'altezza degli edifici sono indicati nella tabella seguente:

COMPARTO	TIPOLOGIA EDILIZIA	IC (mq)	HMax (ml)
Ra	Edifici mono-bifamiliari isolati ≤ 2P	30%	7,50
Rb	Edifici mono-bifamiliari aggregati ≤ 2P	40%	7,50
Rc	Edifici plurifamiliari ≤ 2P	40%	7,50
Rd	Edifici plurifamiliari > 2P	40%	10,00

1.3. Nei comparti Ra, Rb e Rc è ammessa l'integrazione del tessuto esistente mediante la costruzione di nuovi edifici, alle seguenti condizioni:

norme tecniche di attuazione

- Deve essere dimostrata e certificata, ai sensi del precedente Art.41 comma 5, la mancata utilizzazione della potenzialità edificatoria dell'area da destinare alla nuova costruzione
- La stessa area deve essere dotata di accesso autonomo alla viabilità di interesse comunale di cui all' Art. 24 comma 3 delle presenti norme
- Le distanze dei nuovi edifici devono essere conformi a quanto previsto al precedente Art. 31
- Le dimensioni della nuova costruzione devono rispettare i seguenti parametri:

$$U_f = 0,60 \text{ mq/mq}$$

$$I_C = 0,30 \text{ mq/mq}$$

$$H_{Max} = 7.50 \text{ mt}$$

1.4. Nei comparti Ra, Rb, Rc, Rd le costruzioni esistenti, aventi parametri eccedenti rispetto a quelli fissati al precedente comma 1.2, possono essere demoliti e ricostruiti conservando Superficie Edificabile, Indice di copertura e altezza originari, da contenere tuttavia all'interno dei seguenti valori:

$$U_f = 1 \text{ mq/mq}$$

$$I_C = 60\%$$

$$H_{Max} = \text{come al comma 1,2}$$

## 2. Tessuti residenziali omogenei (Ro.n)

2.1. Sono ambiti urbani oggetto di piani attuativi approvati, di piani di zona ai sensi della L.167/62, di interventi edilizi comunque convenzionati.

2.2. Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'Art. 32 delle presenti norme con l'applicazione dei parametri di edificazione stabiliti nel piano attuativo o progetto unitario di riferimento e il rispetto degli obblighi eventualmente fissati in sede di convenzione.

2.3. Gli ambiti urbani residenziali con tessuto omogeneo sono:

- Ro.1
- Ro.2
- Ro.3
- Ro.4

## 3 - Interventi di integrazione dei tessuti residenziali (R.n)

Negli elaborati grafici di progetto sono individuate con apposito codice "R.n" le aree su cui è consentita la costruzione di nuovi edifici, a integrazione dei tessuti esistenti. Sono ammessi edifici isolati con un numero massimo di quattro unità immobiliari. Nel caso della formazione di quattro unità immobiliari, la SE delle stesse non potrà essere inferiore a mq 65. Sono previsti i seguenti interventi:

n°	INSEDIAMENTO	LOCALITA'	SE (mq)	SC (mq)	HMax (ml)
R1	CHIESANUOVA	Via Romana Vecchia	260,00	160,00	7,50
R2	CAPOLUOGO E AREE PRODUTTIVE	Via Vittorio Veneto	260,00	160,00	7,50
R3		Via Livornese nord	260,00	160,00	7,50
R4		Via del Meletto	260,00	160,00	7,50
R5		Via Ponte alla Ciliegia	260,00	160,00	7,50

R6		Via primo Maggio	260,00	160,00	7,50
R7	CAPANNA	Via Livornese di Sotto	260,00	160,00	7,50

#### 4 – Comparti di recupero "Rr.n"

I comparti di recupero, individuati negli elaborati di progetto con i codici "Rr.n" hanno destinazione prevalentemente residenziale. E' consentita una destinazione d'uso terziaria o di servizio alla residenza con una percentuale massima del 30% della SE ammessa. Sono consentiti il recupero dei volumi e delle SE esistenti nonché il mantenimento dell'Indice di copertura e delle altezze salvo diverse e più specifiche disposizioni riferite ai singoli interventi. Non sono computabili, ai fini del recupero, volumi e superfici coperte di cui al precedente Art. 32 comma 4.1. Gli interventi di ristrutturazione sono i seguenti:

- Rr.1 ristrutturazione urbanistica in Via Romana Vecchia, Chiesanuova
- Rr.2 ristrutturazione urbanistica in Via Vittorio Veneto, Capoluogo
- Rr.3 ristrutturazione urbanistica in Via Cavour, Capoluogo

Le previsioni di ristrutturazione urbanistica si attuano mediante intervento edilizio diretto, riferito a tutto il comparto, con progettazione preliminare secondo quanto previsto all'Art. 4 delle presenti norme.

#### 4.1. Intervento "Rr.2" in Via Vittorio Veneto

L'intervento prevede la possibilità di incrementare la esistente fino a raggiungere il valore complessivo di circa mq 1200, quantità corrispondente all'utilizzo di un indice di utilizzazione territoriale massimo pari a 0,28 mq/mq. All'attuatore dell'intervento è affidato l'onere di cedere la porzione di aree destinate all'edilizia scolastica e al parcheggio pubblico poste all'interno del comparto di ristrutturazione. Eventuali nuove costruzioni dovranno essere ubicate nell'area che si attesta a Via Vittorio Veneto, dovranno rispettare l'attuale Indice di copertura, l'Altezza dell'edificio di mt. 10,00 e non dovranno interessare la fascia retrostante alla scuola elementare.

## **CAPO IV – AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA, TERZIARIA E TURISTICO-RICETTIVA**

### **Art. 41 - Aree a prevalente destinazione produttiva (D1)**

1. Sono le parti del territorio urbano a prevalente destinazione industriale e artigianale. tali aree si articolano nel modo seguente:

- |                                                               |      |
|---------------------------------------------------------------|------|
| - Aree per attività produttive esistenti                      | D1   |
| - Aree e produttive esistenti omogenee                        | Do   |
| - Comparti produttivi di recupero                             | Dr   |
| - Complessi produttivi sottoposti a normativa specifica       | Ds.n |
| - Aree produttive di trasformazione a edificabilità differita | Dd   |

2. Sono ammesse le seguenti attività:

- attività industriale e artigianale;
- magazzini, depositi e silos per stoccaggio merci e materiali;

- stoccaggio e deposito all'aperto di merci e materiali;
- laboratori di ricerca e di analisi;
- esposizione e commercializzazione di merci e materiali ingombranti (autoveicoli, motoveicoli, natanti, macchine agricole, arredi e attrezzature da giardino, etc.), con i rispettivi uffici;
- servizi aziendali per gli addetti;
- attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- aree di parcheggio e sosta per autotrasportatori;
- attrezzature tecnologiche;

2.1. Nel corpo degli immobili destinati ad attività produttive, è consentita la realizzazione di un alloggio di SE pari al 30% della SE esistente e non superiore a mq 140 da destinare al proprietario o al custode dell'azienda o della struttura.

3. Nelle aree a prevalente destinazione produttiva esistenti, ai sensi del Regolamento Regionale 2/R del 09/02/2007, gli interventi devono essere caratterizzati da soluzioni progettuali di elevata qualità funzionale ed estetica e conformi alle prescrizioni di cui al Titolo VIII, Capo I delle presenti norme. Nelle aree comprese all'interno del vincolo paesaggistico istituito lungo l'autostrada Firenze-Mare dovranno essere adottate soluzioni progettuali tali da relazionarsi con rispetto agli eventuali residui elementi di valore, così come individuati da Piano Paesaggistico del PIT per l'ambito 15 della Valdinievole.

#### 4. Aree per attività produttive esistenti (D1a)

Sono così classificate le parti del territorio edificato destinate agli insediamenti produttivi con l'esclusione delle industrie insalubri di cui al R.D. 12.7.912 e successive modifiche.

4.1. In tali zone per gli edifici privi di valore, sono consentiti tutti gli interventi previsti dal precedente Art. 32. Gli ampliamenti o la costruzione di nuovi fabbricati devono rispettare i seguenti parametri, riferiti alla Superficie fondiaria di pertinenza:

Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	mq/mq	0,65
Indice di copertura	IC	mq/mq	0,50
Altezza dell'edificio (salvo volumi tecnologici)	HMax	ml	10,00
Distanza minima dai confini		ml	5,00
Distanza minima tra edifici		ml	10,00

4.2. Sono ammesse superfici ad uso commerciale, con riferimento alla produzione dell'azienda, per una superficie di vendita non superiore al 20% della Superficie Edificabile destinata alla produzione.

#### 5. Aree per attività produttive esistenti (D1b)

Sono le aree opportunamente contraddistinte nella cartografia del RU relative ad un comparto produttivo esistente; su tali aree, che mantengono le destinazioni specifiche e le possibilità d'intervento previste dalle zone produttive D1a, è ammesso il cambio d'uso con destinazione terziaria D2. La variazione sarà possibile a condizione che siano rispettati i parametri urbanistici previsti per le aree D2 al successivo Art. 43bis e quelli previsti sui parcheggi ai precedenti Artt. 27 e 37.

#### 6. Aree distribuzione carburanti D1c)

norme tecniche di attuazione

Sono le aree destinate alla distribuzione dei carburanti e dei generi previsti dalla vigente normativa commerciale. Vi sono ammesse stazione di lavaggio per autoveicoli e piccole officine meccaniche per la riparazione delle auto nonché posti di ristoro.

6.1. Il RU conferma, fino alla redazione del piano di distribuzione dei carburanti, gli impianti esistenti al momento dell'adozione delle presenti varianti. Sono sempre consentiti adeguamenti di tipo impiantistico, manutenzione ordinaria e straordinaria. Eventuali nuovi impianti devono essere localizzati lungo le strade extraurbane principali o secondarie al di fuori delle aree di pertinenza paesaggistica. All'interno dei limiti urbani, come definiti dal PS, eventuali distributori possono essere localizzati unicamente nelle aree destinate alle attività produttive.

*7. Interventi di integrazione dei tessuti produttivi (D1.n)*

Negli elaborati grafici di progetto sono individuate con il codice "D1.n" le aree su cui è consentita la costruzione di nuovi edifici, a integrazione delle aree produttive esistenti. Per tali realizzazioni è previsto il rispetto dei seguenti:

Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	mq/mq	0,55
Indice di copertura	IC	mq/mq	0,50
Altezza dell'edificio (salvo volumi tecnologici fino a 2 metri)	HMax	ml	10,00
Distanza minima dai confini		ml	5,00
Distanza minima tra edifici		ml	10,00

*8. Aree e produttive omogenee (Do.n)*

Sono ambiti urbani oggetto di piani attuativi approvati e di interventi edilizi comunque convenzionati.

8.1. Sono ammessi tutti gli interventi di cui all'Art. 32 delle presenti norme con l'applicazione dei parametri di edificazione stabiliti nel piano attuativo o progetto unitario di riferimento e il rispetto degli obblighi eventualmente fissati in sede di convenzione ancorché decaduta.

8.2. Gli ambiti urbani produttivi con tessuto omogeneo sono:

- Do.1
- Do.2

*9. Comparti di recupero (Dr.n)*

I comparti di recupero, individuati negli elaborati di progetto con il codice Dr hanno prevalente destinazione terziaria. E' consentita una destinazione d'uso residenziale fino ad una percentuale massima del 30% dell'intero volume. Sono consentiti il recupero dei volumi e delle SE esistenti nonché il mantenimento dell'Indice di copertura salvo diverse e più specifiche disposizioni riferite ai singoli interventi. Il volume in precedenza destinato ad attività produttive, se convertito alla funzione residenziale, deve essere tradotto in SE utilizzando il rapporto V/3 ai sensi del precedente Art. 32 comma 4. Non sono computabili, ai fini del recupero, volumi e superfici coperte di cui al precedente Art. 32 comma 4.1. Gli interventi di recupero sono i seguenti:

- Dr.1 ristrutturazione urbanistica in Via della Costituzione, Capoluogo
- Dr.2 ristrutturazione urbanistica in Via delle Regioni, Capoluogo

Le previsioni di recupero si attuano mediante intervento edilizio diretto, riferito a tutto il comparto, con progettazione preliminare secondo quanto previsto all'Art. 4 delle presenti norme.

10. *Aree e complessi produttivi sottoposti a normativa specifica (Ds.n)*

Negli elaborati di progetto sono individuati con il codice Ds.n e apposita perimetrazione alcune aree destinate ad attività produttive sottoposte a normativa specifica:

- Ds.1 Complesso produttivo di Via Livornese di sopra
- Ds.2 Area produttiva di Via Camporcioni
- Ds.3 Complesso produttivo di Via Livornese di sotto – Est
- Ds.4 Complesso produttivo di Via Livornese di sotto – Ovest

10.1 Le previsioni si attuano mediante Intervento edilizio diretto con progettazione preliminare ai sensi del precedente Art. 4 esteso all'intera area di riferimento. Gli interventi dovranno rispettare le quantità e le condizioni previste ai successivi parametri e dovranno essere regolati da apposita convenzione.

10.2. *Complesso produttivo di Via Livornese di sopra (Ds.1)*

Dovranno essere rispettate le seguenti quantità e condizioni:

Superficie territoriale	ST	mq	54.307
Superficie edificabile (o edificata)	SE	mq	23.000
Superficie coperta	SC	mq	22.500
Spazi pubblici per verde e parcheggi			10% di ST
Parcheggi pubblici (quota parte punto precedente)	P1	mq	2.457
Altezza dell'edificio (esclusi i volumi tecnologici)	HMax	ml	10,00

10.2.1. Il soggetto attuatore è tenuto a realizzare i parcheggi pubblici posti lungo via Livornese nord e cedere al Comune le rispettive aree. Le quantità e le opere eccedenti, necessarie al soddisfacimento degli standard di cui alla precedente tabella, potranno essere monetizzati.

10.2.2. L'approvazione del Progetto è subordinata alla predisposizione di un piano aziendale condiviso dall'Amministrazione Comunale nel quale siano esplicitate le misure occupazionali previste dall'azienda: tale piano sarà allegato alla convenzione succitata e costituirà la condizione necessaria per consentire l'ampliamento di cui ai commi precedenti.

10.3. *Area produttiva di Via Camporcioni (Ds.2\*)*

L'area comprende un lotto edificabile (Ds.2) e la previsione di parcheggio pubblico per autotreni di cui al precedente Art. 26, comma 3. Le capacità edificatorie del lotto sono date dalla tabella di cui al precedente comma 7.

10.3.1. Gli attuatori dell'intervento edilizio dovranno assumersi l'onere di realizzare il parcheggio di cui al comma precedente, che dovrà successivamente essere ceduto al comune. Gli attuatori dovranno altresì realizzare la rampa unica destinata a dare accesso al parcheggio, all'edificio a destinazione produttiva e alle pertinenze dello stesso. Non sono ammessi ulteriori accessi diretti dalla via Camporcioni.

10.3.2. L'area a parcheggio può essere gestita da soggetti privati previa apposita convenzione da stipulare con l'Amministrazione Comunale. Il Comune potrà in ogni momento subentrare ai privati nella gestione diretta del parcheggio.

11. *Complesso produttivo di Via Livornese di sotto – Est (Ds.3)*

Gli interventi ammessi devono rispettare i valori espressi nella tabella seguente:

Superficie territoriale	ST	mq	12317
Superficie edificabile (o edificata)	SE	mq	10500
Superficie coperta	SC	mq	6158
Spazi pubblici per verde e parcheggi			10% di ST
Parcheggi pertinenziali	P2	mq	10 mq/mc 100 *
Altezza dell'edificio (esclusi i volumi tecnologici)	HMax	ml	10,00

(\*) per il calcolo del parcheggio pertinenziale, l'altezza ai fini delle determinazione del volume è di ml. 3,50 virtuali.

12. *Complesso produttivo di Via Livornese di sotto – Ovest (Ds.4)*

Gli interventi ammessi devono rispettare i valori espressi nella tabella seguente:

Superficie territoriale	ST	mq	17443
Superficie edificabile (o edificata)	SE	mq	13000
Superficie coperta	SC	mq	8721
Spazi pubblici per verde e parcheggi			10% di ST
Parcheggi pertinenziali	P2	mq	10 mq/mc 100 *
Altezza dell'edificio (esclusi i volumi tecnologici)	HMax	ml	10,00

(\*) per il calcolo del parcheggio pertinenziale, l'altezza ai fini delle determinazione del volume è di ml. 3,50 virtuali.

**Art. 42 – Aree per attività terziarie e turistico ricettive (D2)**

1. Sono le parti del territorio urbano a prevalente destinazione terziaria e turistico - ricettiva; tali aree si articolano nel modo seguente:

- Aree per attività commerciali, direzionali, ecc esistenti (D2)
- Aree per attività turistico-ricettive esistenti sottoposti a normativa specifica (D2.s)

2. Sono ammesse le seguenti attività:

- attività terziarie/direzionali;
- esposizione e commercializzazione di merci;
- servizi aziendali per gli addetti;
- attività di somministrazione di alimenti e bevande;
- attività di servizio alla persona;
- commercio al dettaglio e all'ingrosso, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alle medie strutture di vendita ;
- spazi espositivi in genere;

norme tecniche di attuazione

- attrezzature turistico-ricettive

3. Nelle aree comprese all'interno del vincolo paesaggistico istituito lungo l'autostrada Firenze-Mare dovranno essere adottate soluzioni progettuali tali da relazionarsi con rispetto agli eventuali residui elementi di valore, così come individuati da Piano Paesaggistico del PIT per l'ambito 15 della Valdinievole.

4. Aree per attività commerciali-direzionali esistenti (D2)

Sono così classificate le parti del territorio edificato destinate prevalentemente ad attività terziarie commerciali e direzionali e turistico-ricettive.

4.1. Vi sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- uffici pubblici e privati
- sedi di associazione pubbliche e private
- locali per esposizioni, riunioni e altre attività economiche
- locali per mostra e vendita di prodotti commerciali
- centri di vendita
- altre attività di tipo direzionale e commerciale escluse dalle attività produttive.

4.2. Le aree "D2" si articolano in:

- aree a prevalente attività terziaria (D2.a)
- aree per attività terziarie con presenza di laboratori artigianali (D2.b)

4.3. Gli ampliamenti o la costruzione di nuovi edifici in zona D2.a sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	mq/mq	0,55
Indice di copertura	IC	mq/mq	0,40
Altezza dell'edificio (salvo volumi tecnologici)	HMax	ml	10,00
Distanza minima dai confini		ml	5,00
Distanza minima tra edifici		ml	10,00

Gli ampliamenti o la costruzione di nuovi edifici in zona D2.b sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

Indice di utilizzazione fondiaria	Uf	mq/mq	0,75
Indice di copertura	IC	mq/mq	0,50
Altezza dell'edificio (salvo volumi tecnologici)	HMax	ml	10,00
Distanza minima dai confini		ml	5,00
Distanza minima tra edifici		ml	10,00

5. Complessi turistico-ricettivi sottoposti a normativa specifica (D2.sn)

Negli elaborati di progetto sono individuate rispettivamente con i codici D2.s1 e D2.s2 aree edificabili destinate ad attività turistico-ricettive sottoposte a normativa specifica.

5.1. L'area D2.s1 costituisce parte integrante di un comparto appositamente perimetrato comprendente parcheggi pertinenziali e zone a verde privato. Eventuali interventi dovranno rispettare i parametri riportati nella seguente tabella.

Superficie territoriale	ST	mq	67.360
Superficie fondiaria	SF	mq	32.380
Superficie edificabile (o edificata)	SE	mq / mq	14.150
Sup. coperta	SC	mq / mq	8.490
Altezza dell'edificio	HMax	ml	10,50
Distanza minima dai confini		ml	8,00(*)
Distanza minima dalle sedi viarie		ml	10,00(*)
Parcheeggi di pertinenza	P2		1 posto auto/camera

(\*) salvo indicazioni specifiche sulle tavole del RU

La previsione si attua mediante Intervento edilizio diretto con progettazione preliminare, ai sensi del precedente Art. 4, estesa all'intera area di riferimento (D2.s1\*).

5.2. L'area D2.s2 è riferita ad un edificio alberghiero esistente in Via Vittorio Veneto. Vi sono consentiti interventi di ampliamento consistenti nella formazione di una veranda in modalità stabile in sostituzione della struttura precaria prospettante su Via Vittorio Veneto e nell'utilizzo ai fini della SE del vano posto al piano primo, anch'esso prospettante su Via V. Veneto.

La previsione si attua mediante Intervento edilizio diretto.

#### **Art. 43 – Aree per attività produttive e terziarie in contesto improprio (Dx.n)**

1. Gli insediamenti di tipo industriale o artigianale esistenti, localizzati in un contesto agricolo e per i quali si prevede il mantenimento della funzione, sono individuati con apposito simbolo negli elaborati grafici del RU riferiti al territorio aperto. Per i suddetti insediamenti, purché legittimati da idoneo atto autorizzativo e ferma restando la specifica disciplina riferita agli edifici di valore, è consentito l'ampliamento "una tantum" per una quantità non superiore al 30% della SE esistente da realizzarsi all'interno della Superficie fondiaria di proprietà, ancorché inserita in area agricola, quale risulta da atti definitivi alla data di adozione del previgente RU. Le espansioni predette non possono avvenire in nessun caso al di fuori delle zone agricole. Non sono ammesse attività produttive insalubri. Gli insediamenti produttivi in contesto improprio sono:

- Dx.1 Via delle Corti
- Dx.2 Via Livornese di Sopra
- Dx.3 Via Romana Vecchia, Chiesanuova
- Dx.4 Via Romana Vecchia, Chiesanuova
- Dx.5 Via XXV Aprile
- Dx.6 Via delle Regioni
- Dx.7 Via Livornese di Sotto

2. Per comprovate carenze dei servizi igienici documentate da specifiche richieste degli Uffici di Igiene competenti, sono consentiti ampliamenti indipendentemente dai parametri sopra indicati. Sono altresì ammessi ampliamenti per deposito e stoccaggio di materiali in misura non superiore alla superficie di proprietà inserita in area "DX", ferme restando le condizioni previste al precedente comma 1 in merito alla proprietà stessa. Detti materiali potranno essere protetti da semplici pensiline o tettoie aperte da quattro lati.

#### **3. Cambio di destinazioni d'uso**

Il cambio di destinazione d'uso è ammesso solo a seguito di Piano di recupero redatto ai sensi dell'Art. 73 della LR 1/05. Nel caso di cessazione delle attività esistenti sono ammesse nuove destinazioni compatibili con le caratteristiche ambientali della zona di

appartenenza senza aumenti di volume o di SE. In caso di destinazione residenziale, sono consentite non più di due unità abitative con SE non inferiore a 95 mq.

*4. Prescrizioni specifiche*

Nelle aree contraddistinte con i codici "Dx.2" , "Dx.5" e "Dx.7" non è ammesso il cambio d'uso ai fini residenziali.

## TITOLO VII – DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

### CAPO I – GENERALITA'

#### **Art. 44 – Esecuzione di opere di urbanizzazione**

1. Ogni intervento urbanistico preventivo deve prevedere la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'area; dovranno essere assicurati gli standard minimi per verde pubblico e parcheggi previsti dalla vigente normativa in materia reperendo le aree per detti standard fra quelle indicate a verde pubblico e parcheggi all'interno dell'unità urbanistica di intervento e qualora non sufficienti all'interno dell'area edificabile fermo restando la capacità edificatoria massima fissata dalle tabelle.

2. Nel caso di esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione da parte dei soggetti titolari della C.E. relativa all'urbanizzazione, il rilascio dell'atto amministrativo, ove non diversamente disciplinato da specifici atti della A.C., è subordinato alle seguenti procedure:

- sottoscrizione da parte dei richiedenti di un atto unilaterale trascritto, (o di convenzione nei casi previsti dalla legge), con il quale si obbligano, entro la data indicata nell'atto medesimo, all'esecuzione delle opere previste ed alla cessione gratuita della stesse e dei terreni su cui insistono per la quota di proprietà;
- approvazione da parte della A.C. di un progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione a cui l'atto fa riferimento da realizzarsi contestualmente ai fabbricati;
- presentazione di idonea garanzia fidejussoria il cui importo e modalità di pagamento è definito con atti regolamentari dell'A.C.

#### **Art. 45 – Aree di trasformazione (T)**

##### *1. Aree di trasformazione a prevalente uso residenziale (TR)*

Sono definite aree di trasformazione a prevalente uso residenziale le parti del territorio riferibili alle zone "C" del DM n.1444/68, destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali, nonché i comparti di recupero denominati aree di riordino urbano. In queste aree è obbligatorio l'intervento urbanistico preventivo, che si attuerà mediante piani attuativi di cui al Titolo V, Capo IV della LR 1/05. Le trasformazioni, sono finalizzate al riequilibrio, alla riqualificazione ambientale e dei tessuti urbani nonché al consolidamento del ruolo del capoluogo e delle frazioni. Le aree interessate dalle suddette trasformazioni sono individuate nella cartografia del RU da apposite campiture e perimetrazioni e sono contraddistinte dal codice alfanumerico "TR.n". In queste aree sono ammesse la residenza, i servizi, le attività terziarie e terziario-direzionali, le attività culturali, le attività di interesse pubblico e quelle di interesse collettivo, l'artigianato di servizio e altre funzioni compatibili con la prevalente destinazione abitativa. Tali attività sono ammesse nella misura massima del 20% rispetto alla SE totale edificabile, salvo diversa indicazione nella normativa specifica di cui al successivo Art. 46. Per quanto riguarda le attività commerciali, sono ammessi gli esercizi di vicinato. E' ammessa altresì la attività di somministrazione di alimenti e bevande con le limitazioni derivanti dallo specifico piano di settore.

1.2. Il piano terreno degli edifici deve ospitare, nei limiti consentiti dai singoli piani attuativi, spazi da destinare a servizi pubblici, alle attività culturali, al commercio,

all'artigianato di servizio, agli esercizi pubblici, ai locali di intrattenimento, spettacolo, ecc.

### 1.3. Parametri urbanistici

Nelle normative specifiche di cui al successivo Art. 46 vengono fissati la quantità massima edificabile ed i parametri urbanistici riferiti alle singole aree. Gli alloggi dovranno avere una SU non inferiore a mq. 65. Solo per particolari esigenze di carattere sociale (giovani coppie, anziani, ecc.), potranno essere previsti alloggi di SU di mq 45 nelle quantità indicate dalla convenzione del Piano Attuativo di riferimento. Tale quantità non potrà rappresentare più del 30% del SU totale. Possono essere realizzati, senza incidere sulla SE ammessa, locali interrati quali autorimesse o simili ai sensi dell'art. 31, comma 3.2.1 delle presenti norme. Nelle aree di trasformazione è ammesso un incremento fino al 10 per cento della SE consentita per la formazione di alloggi di edilizia sociale. Gli stessi alloggi dovranno essere utilizzati per gli scopi e nei modi previsti dalla disciplina del settore.

1.4. Gli interventi di trasformazione possono contemplare la realizzazione contestuale e coordinata di previsioni riferite a più aree e riguardare il recupero e la riqualificazione urbana, l'infrastrutturazione, l'acquisizione di aree di interesse collettivo, ecc.

1.5. Alle aree di trasformazione ed a quelle ad esse assimilate si applicano, in attuazione dell'Art. 34 del PIT, le prescrizioni di cui al Titolo VIII delle presenti norme, in ordine alla sostenibilità degli interventi, alla valutazione ed al monitoraggio degli effetti ambientali.

### 1.6. Scheda-guida

Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto di una specifica scheda-guida di cui al successivo Art. 46, parte integrante delle presenti norme e così articolata:

- Descrizione dell'ambito
- obiettivi specifici
- modalità di attuazione
- indirizzi progettuali
- tipologie edilizie
- destinazioni funzionali
- dimensionamento
- configurazione schematica dell'impianto urbano comprendente le infrastrutture, le aree edificabili e le aree a standard
- eventuali criteri di perequazione urbanistica
- oneri

#### 1.6.1. Indirizzi progettuali

Fatti salvi gli indirizzi specifici, che possono essere definiti nelle singole schede, i progetti dovranno essere redatti secondo le disposizioni di cui al Titolo VIII, Capo I delle presenti norme e, in particolare, secondo i seguenti criteri:

- La giacitura degli edifici deve relazionarsi a elementi dell'impianto urbano esistente o della sistemazione agraria (strade, edifici, reticolo idraulico, ecc.)
- L'aggregazione degli stessi edifici deve essere organica agli altri elementi della sistemazione del nuovo insediamento (slarghi, parcheggi, strade, percorsi ciclo-pedonali, verde pubblico)
- Le aree a standard, da configurare razionalmente e in termini non dispersivi, devono essere funzionali al nuovo insediamento e a quelli adiacenti, in modo da costituire elementi di riqualificazione dell'intero sistema insediativo.

- Il limite del nuovo insediamento deve essere definito spazialmente facendo ricorso a sistemi vegetali lineari o ad altri criteri leggibili in termini architettonici
- Deve essere tutelata mediante quinte verdi o altro la riservatezza degli aggregati urbani adiacenti
- Devono essere eliminate le barriere architettoniche o urbanistiche

#### 1.6.2. *Configurazione dell'impianto urbano*

Se non stabilito nella specifica scheda guida e fatti salvi gli indirizzi di cui al comma precedente, la configurazione dell'impianto urbano definita nell'elaborato grafico non è vincolante e può essere variata nel progetto definitivo qualora si dimostri che la soluzione proposta sia più adeguata al raggiungimento degli obiettivi specifici e maggiormente rispondente agli indirizzi progettuali. Sono sempre vincolanti le dimensioni delle aree a standard individuate nell'elaborato grafico della scheda guida. Le aree libere palesemente residuali (piccole aiuole, bordure, ecc.) saranno escluse dal computo del verde urbano pubblico richiesto. La legenda dell'elaborato grafico è riportata al successivo Art. 46, comma 4.

1.6.3. Nelle aree di trasformazione ed in quelle ad esse assimilate, gli attuatori dei piani, prima del rilascio di titolo abilitativo (o prima di depositare s.c.i.a., ove consentito dalla disciplina di settore), dovranno ottenere dagli enti gestori delle reti acquedottistica, fognaria-depurativa, di adduzione gas, di raccolta e smaltimento rifiuti il parere di adeguatezza delle reti di riferimento o le indicazioni per apportare eventuali modifiche o ampliamenti.

#### 1.6.4. *Oneri*

Gli attuatori degli interventi devono cedere gratuitamente le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e agli spazi pubblici previsti e devono realizzare le relative opere anche se localizzate fuori dal comparto di piano. I rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e gli spazi pubblici non possono essere minori rispetto a quelli previsto dal DM 1444/68. Le convenzioni possono prevedere la monetizzazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel caso di mancata acquisizione in via bonaria delle aree necessarie alla realizzazione delle suddette opere, l'amministrazione comunale, dietro richiesta degli attuatori degli interventi, avvierà la relativa procedura di esproprio. Analogamente, laddove si renda necessario procedere alla costituzione di servitù di un'area consistente nell'impegno della proprietà a non costruire, a fronte di indennità monetaria, lasciando inalterate le possibilità di utilizzo agricolo dei fondi asserviti, e non si raggiunga l'accordo bonario con i proprietari dei fondi, si procede alla richiesta di imposizione coattiva di servitù da parte dell'amministrazione comunale a termine di legge. Le schede relative alle singole aree di trasformazione fanno riferimento ad oneri specifici senza tuttavia precludere all'Amministrazione comunale l'individuazione di ulteriori oneri da inserire nella convenzione. Per incentivare la costruzione di alloggi da destinare all'edilizia sociale, l'Amministrazione, in rapporto alla SE effettivamente prevista per quella destinazione, può applicare agevolazioni sugli oneri da quantificare in convenzione.

#### 1.7. *Criteri di perequazione urbanistica*

E' prevista la possibilità di procedere a perequazione urbanistica, ai sensi dell'Art. 60 della l.r. 1/05, anche in riferimento a comparti urbani non contigui. In tal caso la fattibilità degli interventi è condizionata all'utilizzo dell'indice perequativo individuato in tutti i comparti interessati. L'eventuale esito negativo della procedura perequativa per mancato assenso di una o più delle proprietà interessate, comporterà, ai sensi e per l'effetto dell'Art. 66 della LR 1/05, l'assunzione da parte dei proponenti dell'onere finanziario relativo agli espropri, che sarà commisurato al valore di mercato del predetto indice di utilizzazione.

1.8. Nelle more dell'approvazione dei piani attuativi relativi alle aree di trasformazione, sugli eventuali immobili ad essa afferenti sono ammessi interventi che non determinino incrementi di Superficie coperta, di SE, delle unità immobiliari e non ne modifichino la destinazione d'uso esistente all'atto dell'adozione del RU.

1.9. Ferma restando la decadenza di cui all'Art. 55 della l.r. 1/05, l'Amministrazione potrà nei modi di legge realizzare anche prima di tale decadenza le opere pubbliche specificamente individuate come tali nelle schede-guida e per le quali sia prevista la cessione gratuita al Comune. In tal caso le somme corrisposte alla proprietà a titolo di indennità di occupazione e espropriazione dovranno essere riversate – con relativi interessi al Comune a titolo di extraoneri al momento della sottoscrizione della convenzione accessiva al Piano Attuativo e dovrà essere integralmente corrisposto il contributo di cui all'Art.119 l.r.1/2005.

*2. Aree di trasformazione a prevalente uso produttivo a edificabilità differita*

Si tratta di aree a vocazione produttiva ( contraddistinte con il codice "Dd" nella Tav. 2 degli elaborati grafici di progetto) già in gran parte presenti tra le previsioni del previgente RU e, a seguito degli studi idraulici, inserite in un comparto a pericolosità idraulica elevata e molto elevata.

2.1. Ai sensi della vigente disciplina di settore gli interventi di trasformazione potranno attuarsi solo a seguito di ulteriori indagini e di eventuali opere consistenti nella preventiva e contestuale realizzazione di interventi strutturali finalizzati alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempo di ritorno 200 anni, con conseguente classificazione del comparto in classe di pericolosità inferiore da parte del piano di assetto idrogeologico del Fiume Arno.

Onde consentire l'edificazione, sempre ché ne ricorrano i presupposti – dovrà quindi essere adottata apposita variante in prospettiva della quale sono stati conservati complessivamente mq 11.900 di SE (da suddividersi, secondo la ripartizione prevista al successivo Art. 46 comma 5 fra l'area contraddistinta con il codice Dd1 e quella contraddistinta con il codice Dd2) fra quelli previsti nel dimensionamento del piano strutturale per la funzione industriale-artigianale.

2.2. Gli interventi nelle aree a edificabilità differita potranno quindi attuarsi solo mediante piani attuativi di iniziativa privata da adottarsi e approvarsi con contestuale variante al R.U. (Art.65.4 l.r.1/2005) ai sensi dell'Art. 4 delle presenti norme nel rispetto degli standard previsti dal precedente Art. 35 nonché dalla normativa nazionale e regionale.

2.3. Nelle aree di trasformazione a prevalente destinazione produttiva, ai sensi del Regolamento Regionale 2\R del 09/02/2007, devono essere adottate soluzioni progettuali di elevata qualità funzionale ed estetica, conformi alle prescrizioni di cui al Titolo VIII, Capo Idelle presenti NTA, che prevedano l'inserimento di arredi urbani e vegetazionali e che riducano il fabbisogno energetico ed idrico, incrementando l'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, che consentano la riduzione della produzione di rifiuti, migliorino la gestione degli stessi agevolando il recupero e il riciclaggio interno dei materiali, ivi compresi gli imballaggi, e dotando gli insediamenti di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.

## CAPO II – NORMATIVA SPECIFICA

### **Art. 46 – Aree di trasformazione - Norme specifiche per i singoli interventi – Schede guida (TR.1, TR.2, TR.3, TR.4, TR.5, TR.6,TR.7)- Indirizzi per le aree produttive a edificabilità differita**

1. Le regole specifiche riferite ai singoli ambiti di trasformazione sono riportate nelle schede degli interventi di cui al comma 4 e seguenti.

2. Le fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi sono riportate al precedente Titolo II, Capo II nonché nell'Allegato n. 2 alle presenti norme.

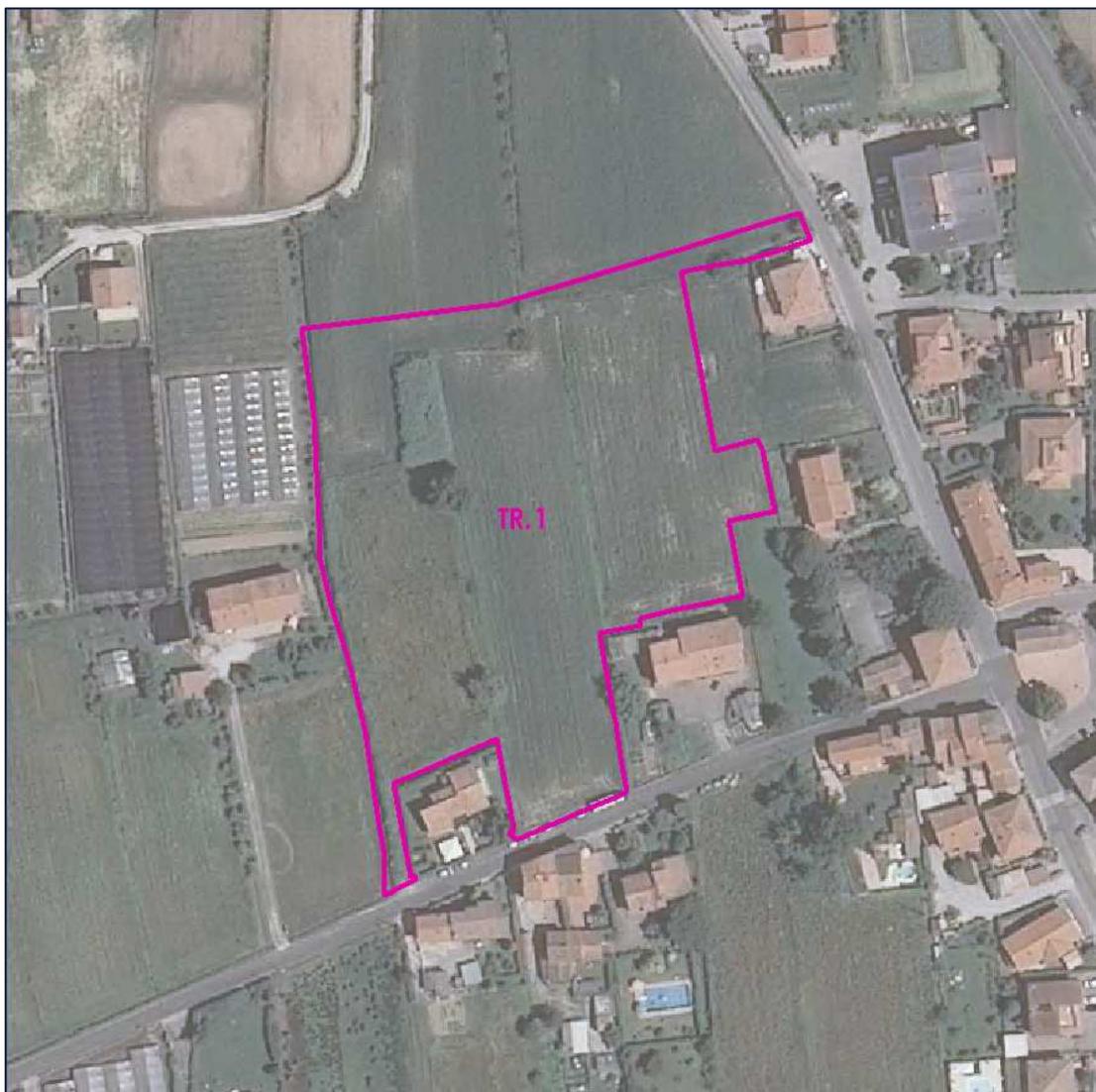
3. Eventuali modifiche all'assetto individuato nei grafici della scheda debbono essere giustificate dalla ricerca di una maggiore coerenza rispetto gli obiettivi enunciati per ciascun intervento.

4. Le aree di trasformazione con funzione prevalentemente residenziale previste dal RU sono le seguenti:

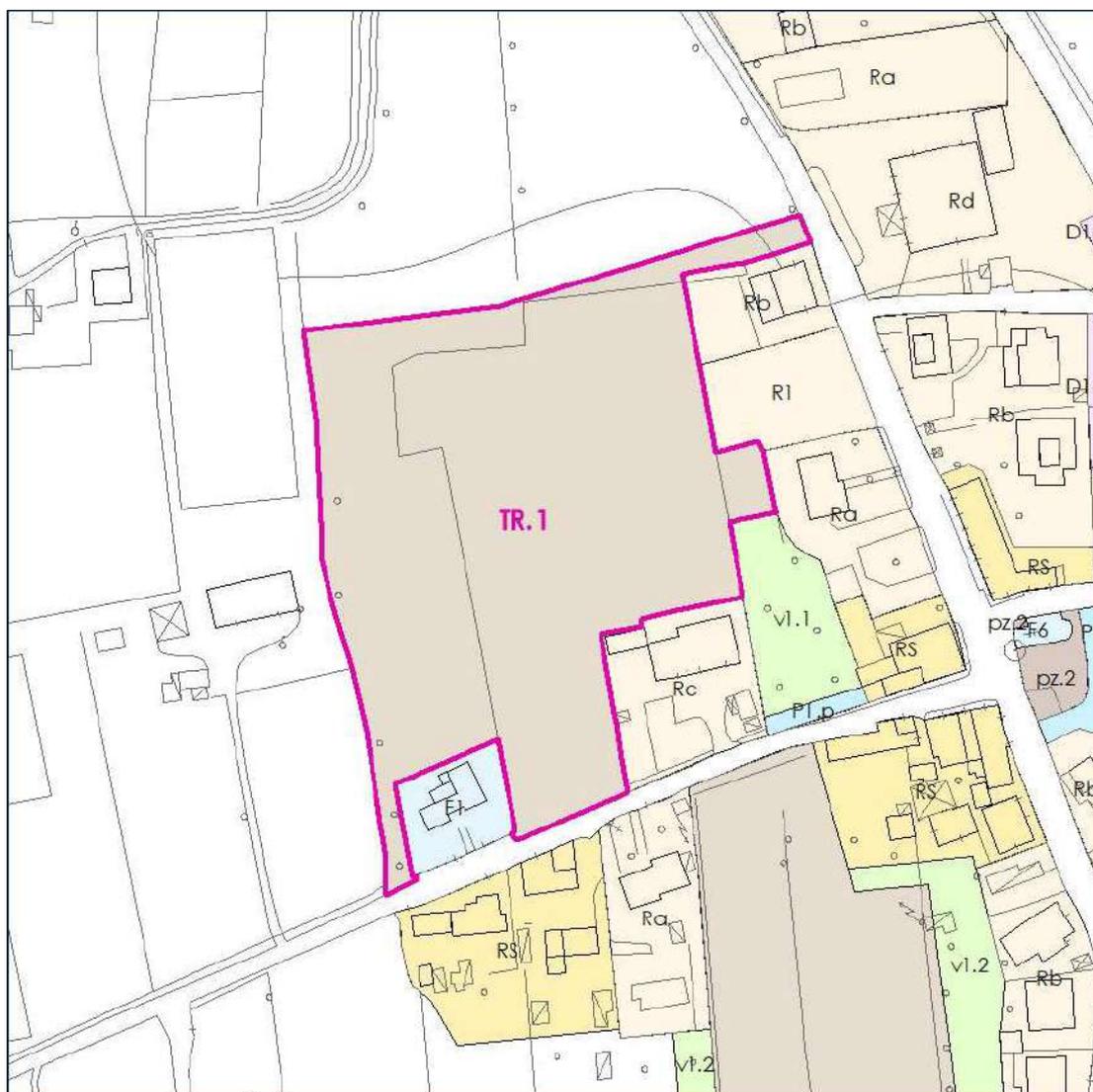
CODICE	FRAZIONE	TIPO DI INTERVENTO	LOCALITA'
TR.1	Chiesanuova	trasformazione	Via dei Garofani Nord
TR.2	Chiesanuova	trasformazione	Via dei Garofani Sud
TR.3	Capoluogo	riordino urbano	Via Vittorio Veneto
TR.4	Capoluogo	trasformazione	Via del Fiume
TR.5	Capoluogo	trasformazione	Via Guido Rossa Nord
TR.6	Capoluogo	trasformazione	Via Guido Rossa Sud
TR.7	Capoluogo	trasformazione	Via Cavour

Aree di trasformazione TR. n / Schema di impianto urbano / Legenda

**4.1. Chiesanuova. Area di trasformazione TR1**



*Area di trasformazione TR 1 / Visione aerea*



Area di trasformazione TR 1 / Estratto elaborato grafico RU

#### 4.1.1. Descrizione dell'ambito

Ambito di espansione che gravita su Via dei Garofani (Nord), strada secondaria di collegamento, con giacitura Est-Ovest, ortogonale a Via Romana Vecchia, generatrice del nucleo di Chiesanuova. Su Via dei Garofani, in prossimità del nuovo insediamento, si attestano un edificio residenziale ed una scuola materna. E' prevista l'espansione della struttura scolastica esistente.

L'ambito dista poche decine di metri dall'area centrale di Chiesanuova.

#### 4.1.2 Obiettivi specifici

- Integrazione dell'abitato con definizione spaziale del limite urbano
- Formazione di parcheggio anche a servizio dell'area scolastica
- Formazione di collegamenti interni ciclo-pedonali tali da raccordare il nuovo insediamento con la scuola materna e Via Romana Vecchia.
- Formazione di marciapiedi lungo Via dei Garofani (lato nord)

- Acquisizione al demanio comunale delle aree necessarie per i servizi pubblici (scuola, verde pubblico, parcheggio, viabilità carrabile e pedonale)

4.1.3. *modalità di attuazione*

- Piano attuativo di iniziativa privata

4.1.4. *indicazioni progettuali*

- La configurazione della viabilità di accesso, delle aree per edilizia scolastica, verde urbano e parcheggio deve essere conforme a quanto rappresentato nello "schema di impianto urbano" di seguito rappresentato.

4.1.5. *tipologie edilizie*

- edifici a schiera e in linea mono-bifamiliari

4.1.6. *destinazioni funzionali*

- residenza con possibilità di quote (20% SE) per attività terziarie o direzionali

4.1.7. *dimensionamento*

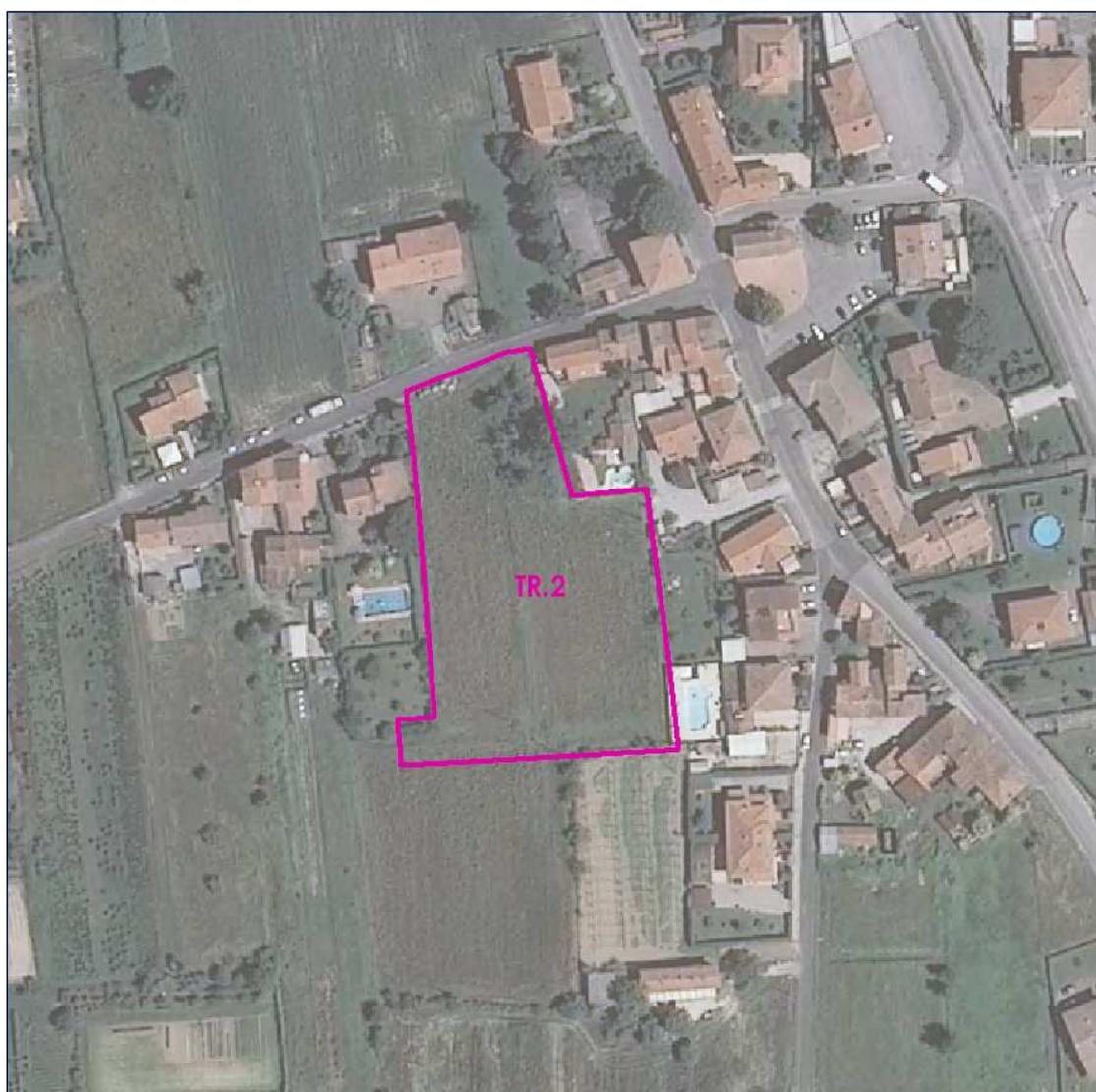
Superficie territoriale	ST	mq	13.557,00
Viabilità	S1	mq	594,00
Percorsi ciclo-pedonali	v2.2	mq	779,00
Verde pubblico	v1.1	mq	2.806,00
Parcheggi pubblici	P1	mq	346,00
Aree per istruzione	F1.p	mq	3.179,00
Superficie fondiaria	SF	mq	5.853,00
Superficie edificabile	SE	mq	2.600,00
Indice di copertura	IC	mq/mq	0,30
Altezza degli edifici	HMax	ml	7,50

E' ammesso un incremento della SE pari al 10% di quella indicata nella precedente tabella per la costruzione di alloggi per l'edilizia sociale

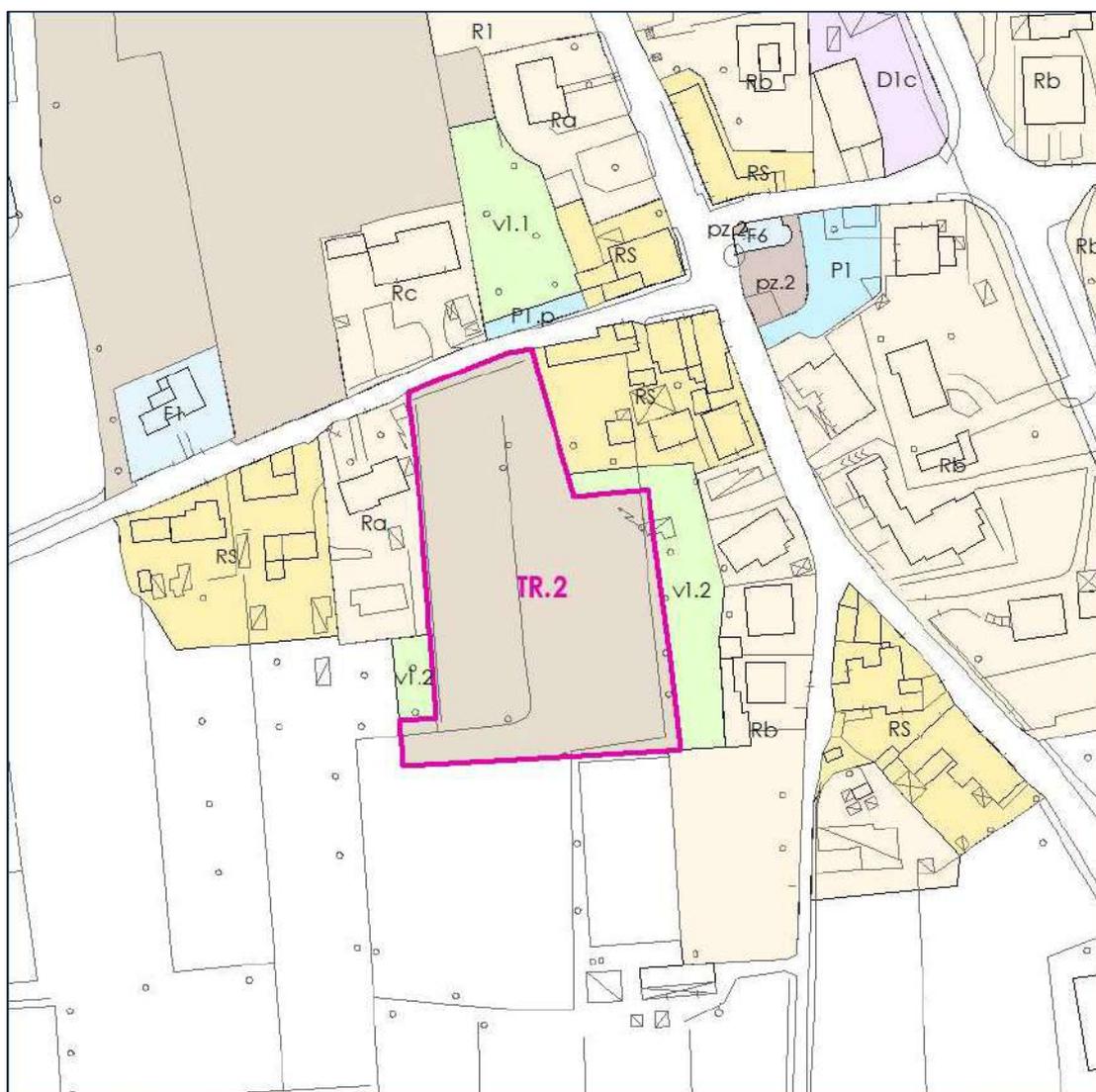
4.1.8. *oneri*

- Formazione di marciapiedi su Via dei Garofani (lato nord) adeguati alla normativa sull'accessibilità urbana dal fronte dell'area verde attrezzata esistente fino a tutto il fronte della scuola materna.
- Alle aree destinate alle opere pubbliche (viabilità, percorsi ciclo-pedonali, verde pubblico, parcheggi pubblici) come quantificati al precedente comma 4.1.6, si applica la disciplina di cui al comma 9 del precedente Art. 45.





*Area di trasformazione TR 2 / Visione aerea*



*Area di trasformazione TR 2 / Estratto elaborato grafico RU*

4.2.1. *Descrizione dell'ambito*

Ambito di espansione che gravita su Via dei Garofani (Sud), strada secondaria di collegamento, con giacitura Est-Ovest, ortogonale a Via Romana Vecchia, generatrice del nucleo di Chiesanuova.

L'ambito dista poche decine di metri dall'area centrale di Chiesanuova.

4.2.2 *Obiettivi specifici*

- Integrazione dell'abitato con definizione spaziale del limite urbano;
- Formazione di parcheggio anche a servizio dell'area scolastica;
- Formazione di collegamenti interni ciclo-pedonali tali da raccordare il nuovo insediamento con la scuola materna.
- Formazione di marciapiedi lungo Via dei Garofani (lato sud)

4.2.3. *modalità di attuazione*

- Piano attuativo di iniziativa privata

4.2.4. *tipologie edilizie*

- edifici a schiera e in linea mono-bifamiliari

4.2.5 *destinazioni funzionali*

- residenza con possibilità di quote per attività terziarie o direzionali

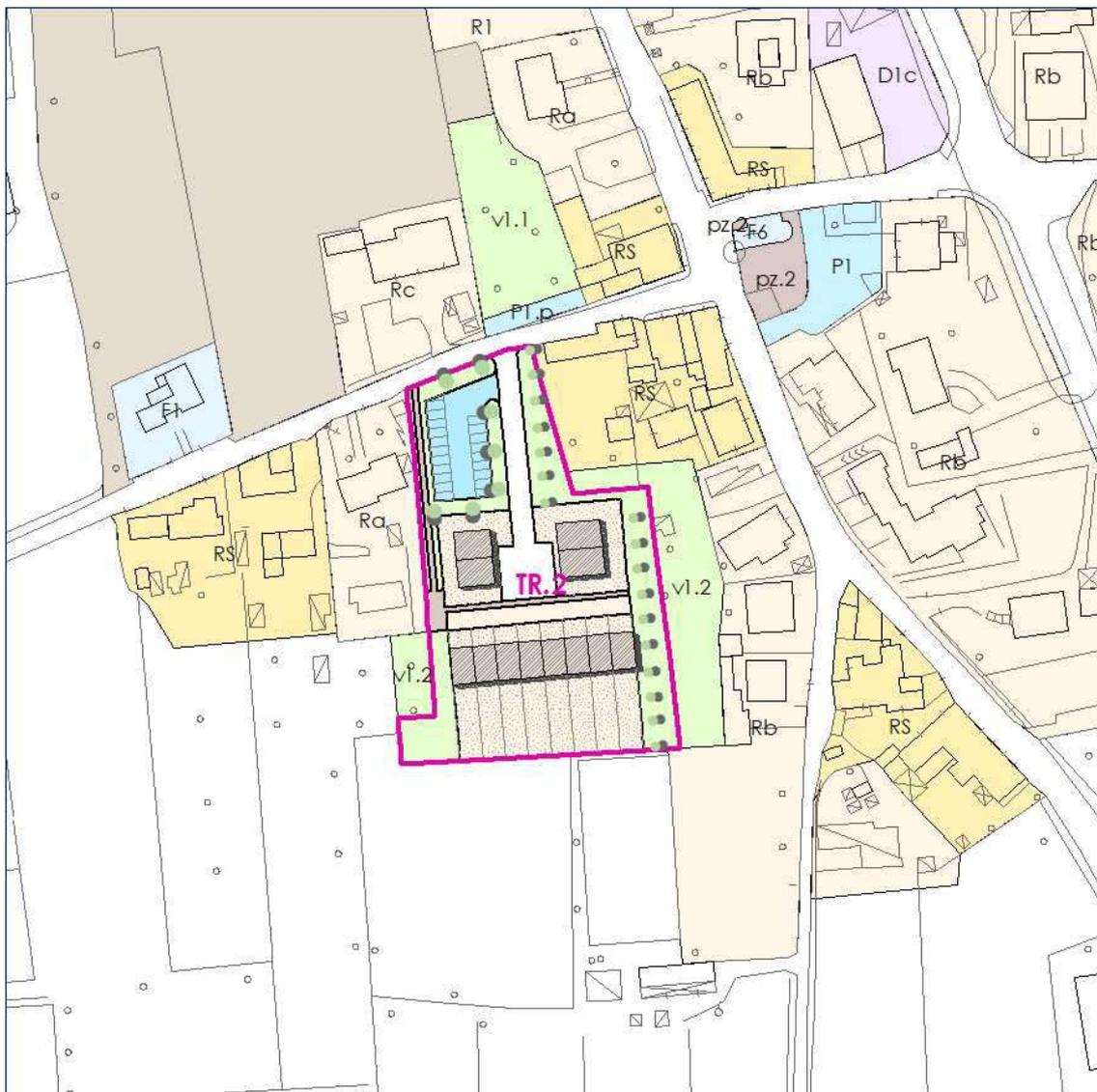
4.2.6. *dimensionamento*

Superficie territoriale	ST	mq	6170,00
Viabilità	S1	mq	549,00
Percorsi ciclo-pedonali	v2.2	mq	217,00
Verde pubblico	v1.1	mq	1825,00
Parcheggi pubblici	P1	mq	510,00
Superficie fondiaria	SF	mq	3.069,00
Superficie edificabile	SE	mq	1.520,00
Indice di copertura	IC	mq/mq	0,30
Altezza degli edifici	HMax	ml	7,50

E' ammesso un incremento della SE pari al 10% di quella indicata nella precedente tabella per la costruzione di alloggi per l'edilizia sociale

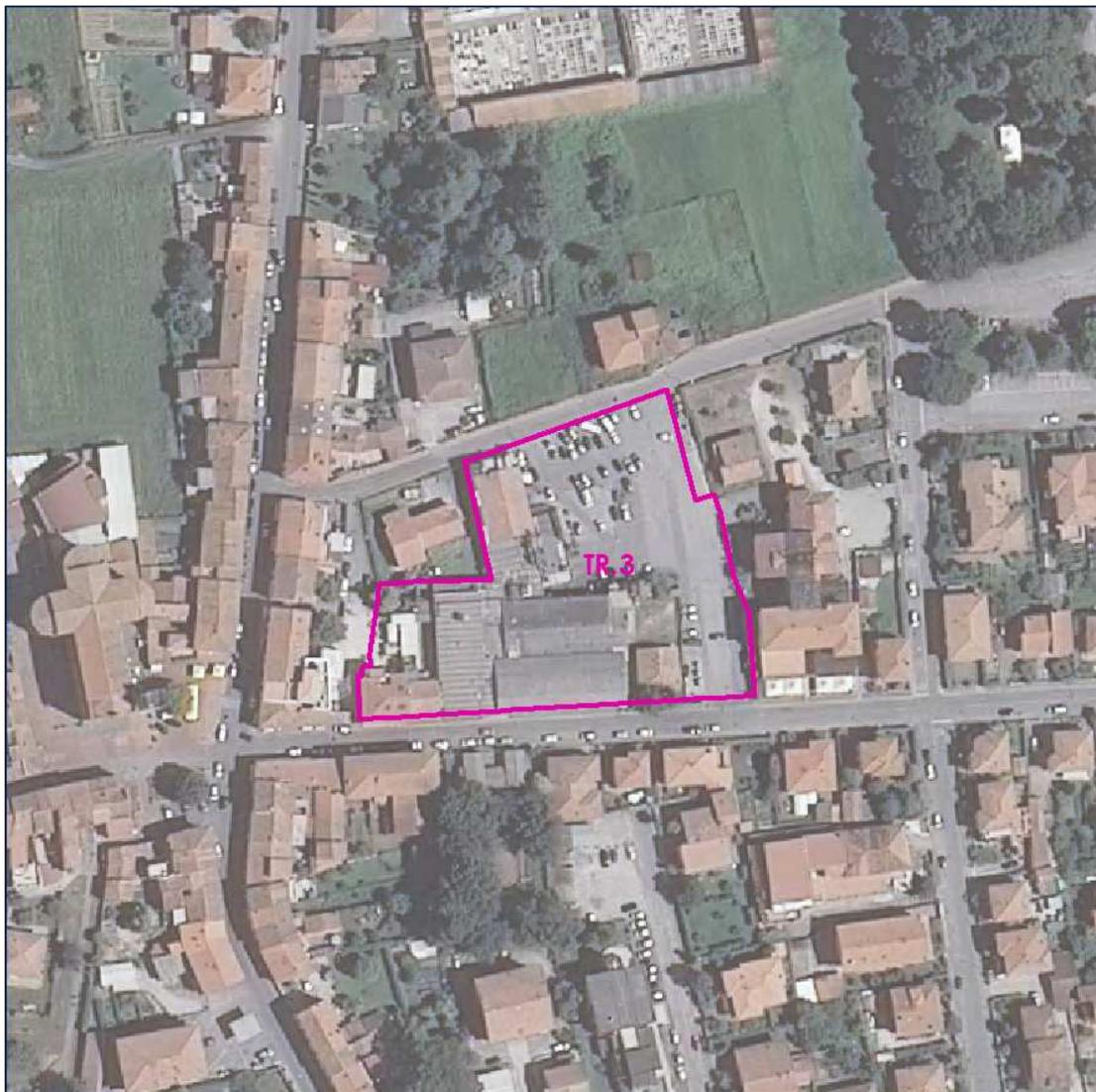
4.2.7. *oneri*

- Formazione di marciapiedi su Via dei Garofani (lato sud) adeguati alla normativa sull'accessibilità urbana dal fronte dell'area fino a tutto il fronte della scuola materna.



*Area di trasformazione TR 2 / Schema di impianto urbano*

**4.3. Capoluogo. Area di riordino urbano TR3**



*Area di riordino urbano TR 3 / Visione aerea*



- Dotazione di parcheggi e aree verdi

#### 4.3.3. modalità di attuazione

- Piano di Recupero di iniziativa privata

#### 4.3.4. indirizzi progettuali

- La progettazione del recupero, che può prevedere la demolizione e la ricostruzione dell'edificato nei limiti stabiliti al successivo comma 4.3.6, deve prestare particolare cura al reperimento di spazi di relazione e alla loro connessione fisica e visiva con gli altri poli di interesse del centro urbano.
- Gli attuatori del Piano di Recupero potranno adottare, nel rispetto dei parametri della presente scheda, le soluzioni progettuali previste per l'area dal progetto di rigenerazione urbana scaturito dall'accordo Comune-Regione Toscana-ANCI ("ricognizioni delle aree in condizioni di degrado urbanistico da sottoporre a interventi di rigenerazione ai sensi della LR 1/05").
- Le indagini geologiche da svolgere a supporto dell'approvazione del piano attuativo sono mirate ad un approfondimento della caratterizzazione sismo – stratigrafica della microzona riportata nella Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS). Le indagini geognostiche da eseguire consistono in sondaggi a carotaggio continuo, prove penetrometriche statiche e/o dinamiche e prospezioni sismiche a rifrazione in onde SH finalizzate alla definizione della profondità del *Substrato non stratificato coesivo sovraconsolidato*

#### 4.3.5. destinazioni funzionali

- residenza (da 50% a 70%)
- uffici e negozi (da 30% a 50%)

#### 4.3.6. dimensionamento

Superficie territoriale	ST	mq	6.314,00
Percorsi ciclo-pedonali	v2.2	mq	511,00
Verde pubblico	v1.1	mq	1.680,00
Piazze e slarghi	pz	mq	756,00
Parcheggi pubblici	P1	mq	1.265,00
Superficie fondiaria	SF	mq	2.102,00
Superficie edificabile (o edificata)	SE	mq	3.400,00
Indice di copertura	IC	mq/mq	0,60
Altezza degli edifici	HMax	ml	10,5

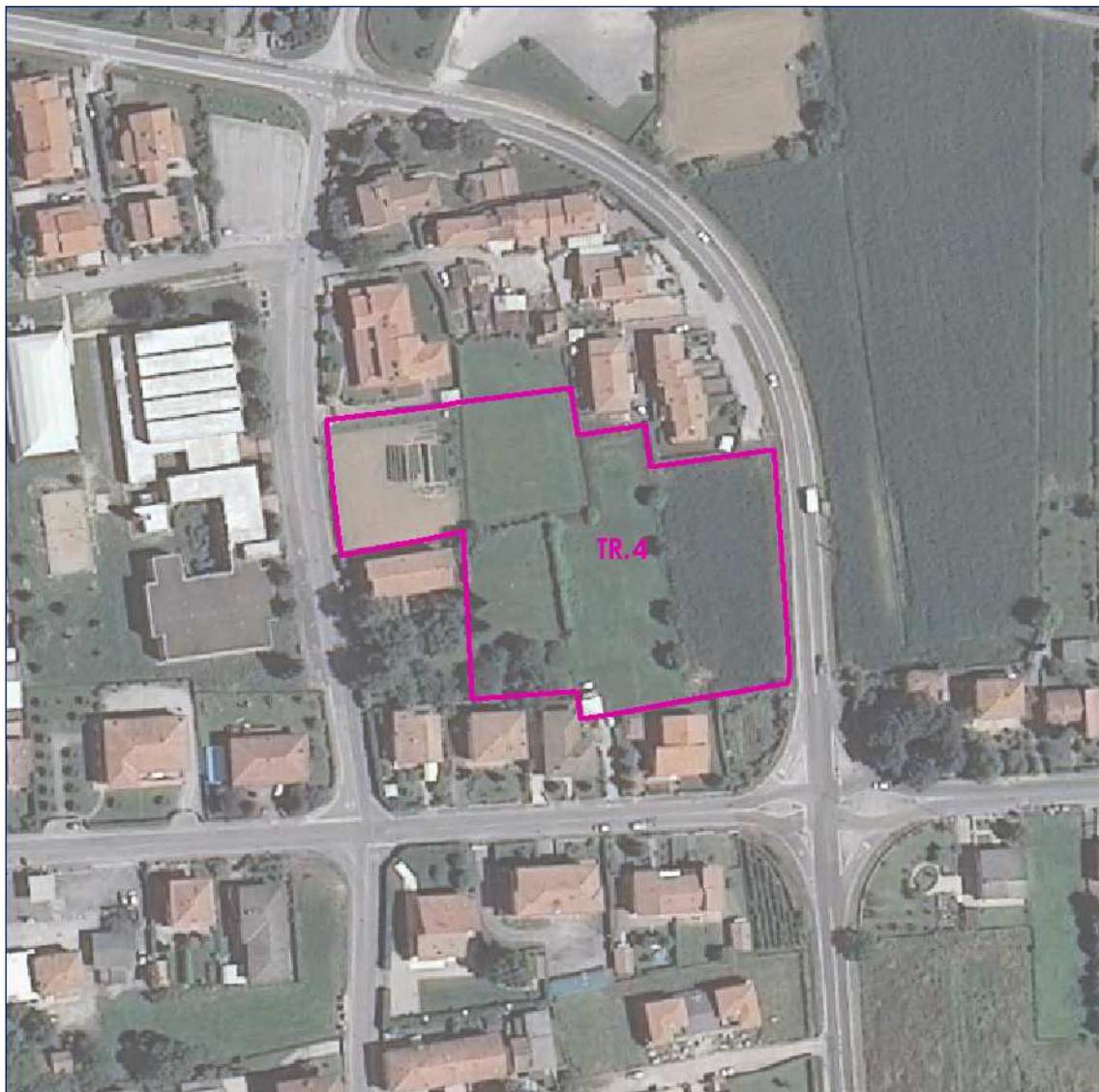
E' ammesso un incremento della SE pari al 10% di quella indicata nella precedente tabella per la costruzione di alloggi per l'edilizia sociale

#### 4.3.7. oneri

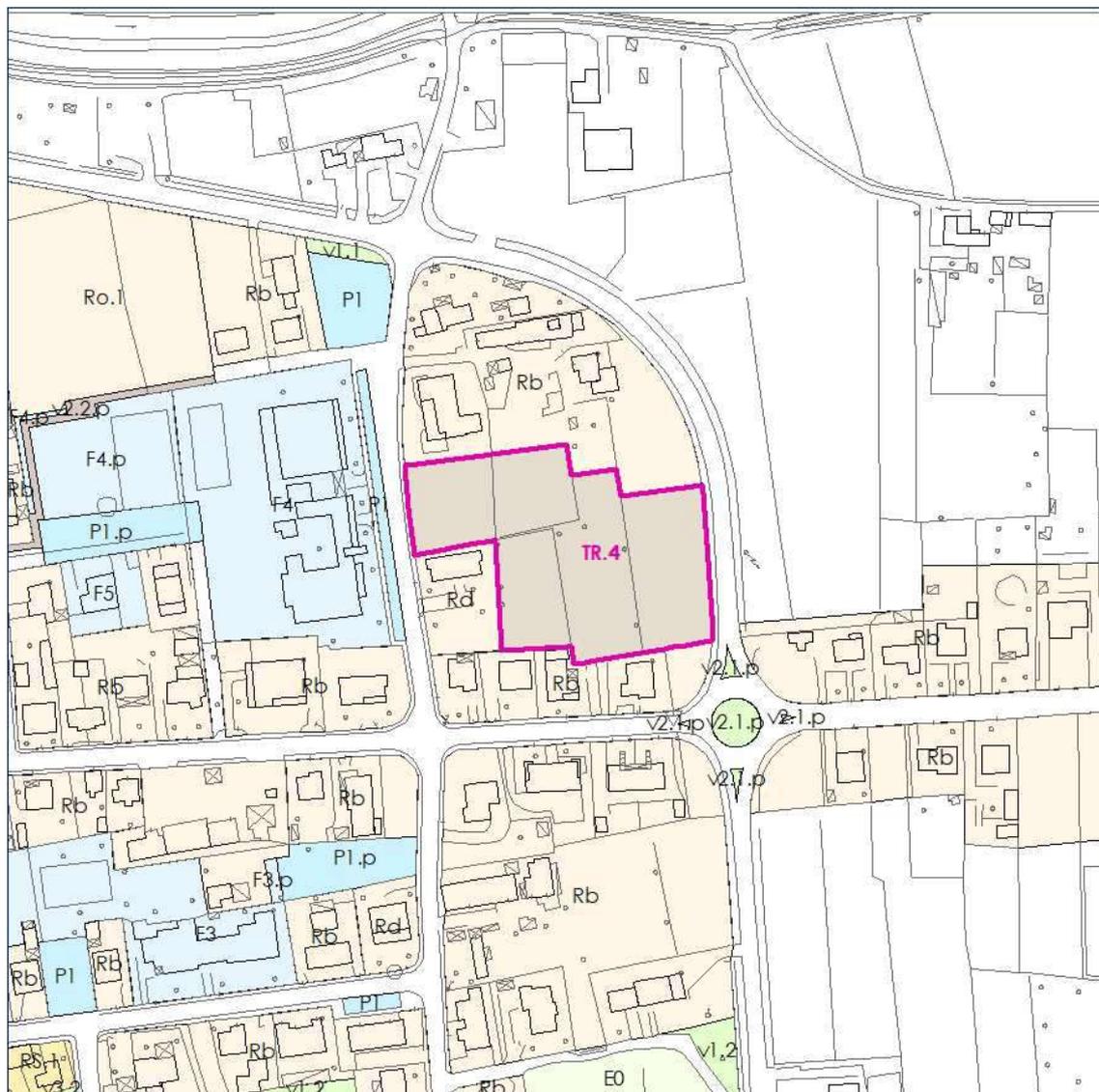
- Realizzazione delle aree destinate a parcheggio, piazze e verde pubblico.



**4.4. Capoluogo. Area di trasformazione TR4**



*Area di trasformazione TR4 e area a verde urbano attrezzato privato v3.1.1 / Visione aerea*



Area di trasformazione TR4 / Estratto elaborato grafico RU

#### 4.4.1. Descrizione dell'ambito

L'area TR4 si colloca nella zona Nord-Est del Capoluogo tra l'anello viario di circonvallazione e il complesso scolastico della Scuola Media.

#### 4.4.2. obiettivi specifici

- Integrazione dell'abitato con definizione spaziale del limite urbano;
- Formazione di parcheggio anche a servizio dell'area scolastica;
- Formazione di collegamenti interni ciclo-pedonali tali da raccordare il nuovo insediamento con il complesso scolastico e la strada tangenziale

#### 4.4.3. modalità di attuazione

- Piano attuativo di iniziativa privata-

4.4.4. *Indirizzi progettuali*

- Le indagini geologiche da svolgere nel comparto TR4A a supporto dell'approvazione del piano attuativo sono mirate ad un approfondimento della caratterizzazione sismo – stratigrafica della microzona riportata nella Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS). Le indagini geognostiche da eseguire consistono in sondaggi a carotaggio continuo, prove penetrometriche statiche e/o dinamiche e prospezioni sismiche a rifrazione in onde SH finalizzate alla definizione della profondità del *Substrato non stratificato coesivo sovraconsolidato*

4.4.5. *tipologie edilizie*

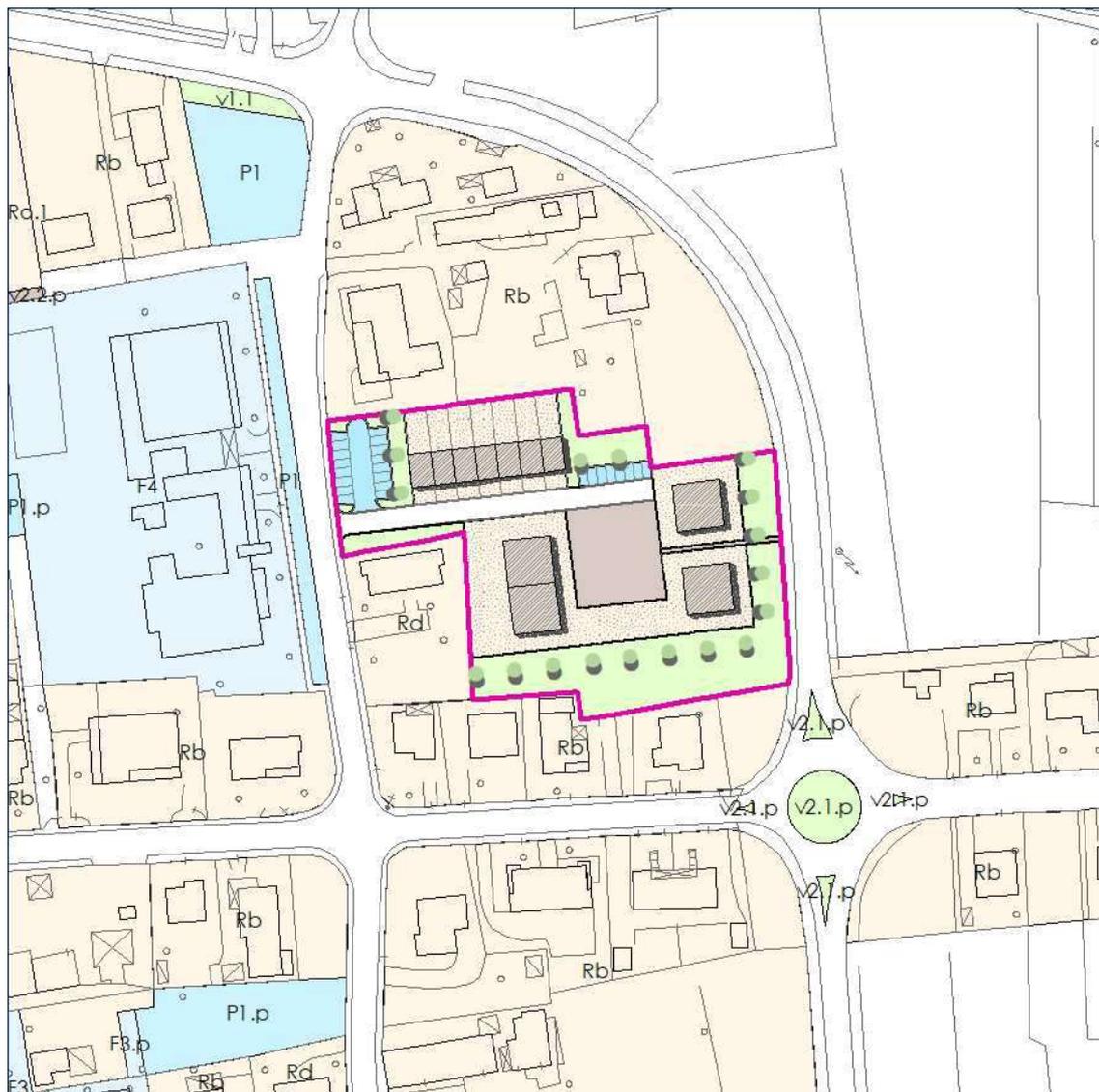
- edifici a schiera e in linea mono-bifamiliari

4.4.6. *destinazioni funzionali*

- residenza (da 80% a 100%)
- uffici e negozi (da 0 a 20%)

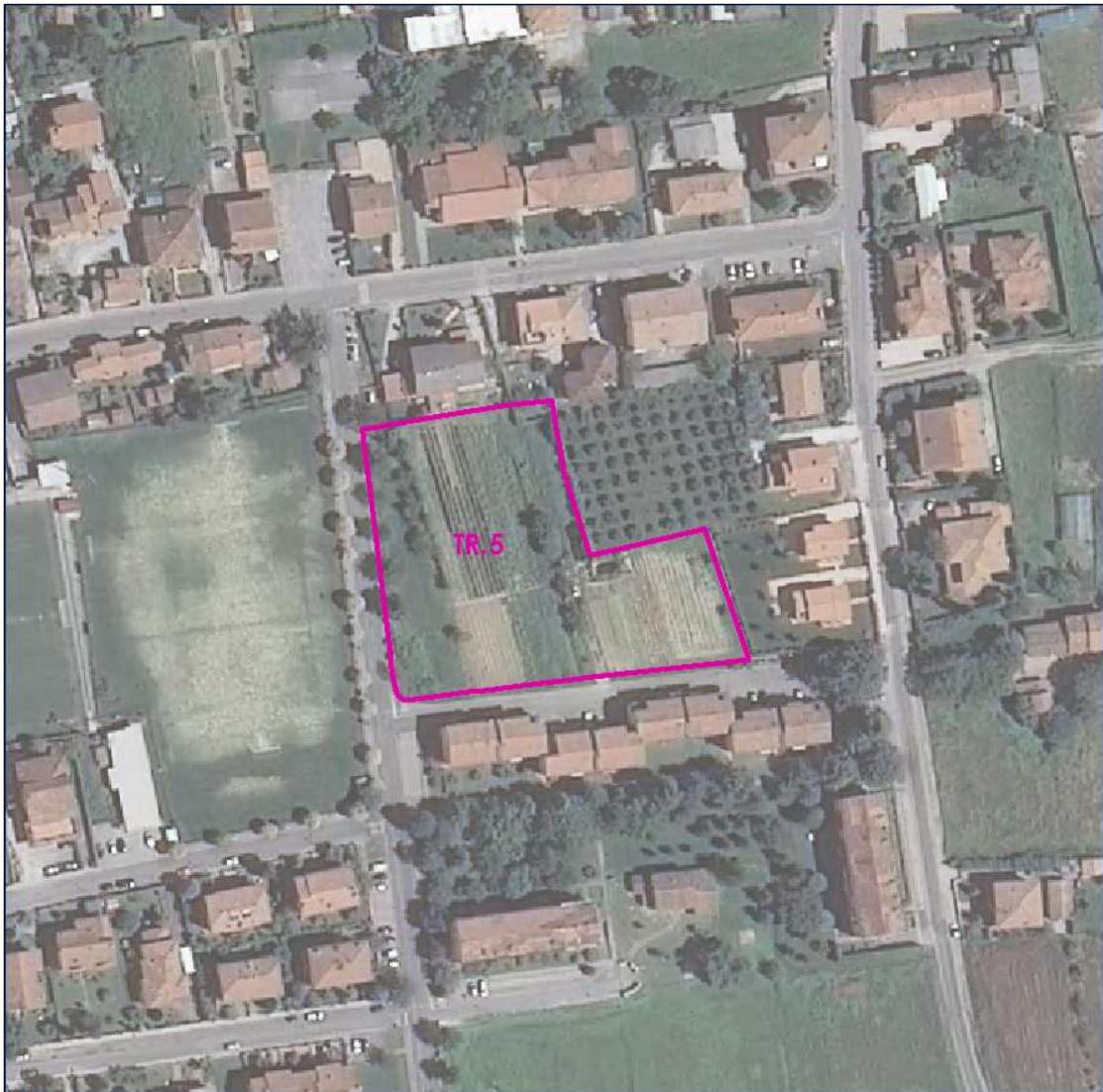
4.4.7. *dimensionamento*

Superficie territoriale	ST	mq	7.656,00
Viabilità	S1	mq	521,00
Percorsi ciclo-pedonali	v2.2	mq	49,00
Verde pubblico	v1.1	mq	2.480,00
Piazze e slarghi	pz	mq	671,00
Parcheggi pubblici	P1	mq	453,00
Superficie fondiaria	SF	mq	3.482,00
Superficie edificabile	SE	mq	2.297,00
Indice di copertura	IC	mq/mq	0,30
Altezza degli edifici	HMax	ml	7,50



Area di trasformazione TR4 / Schema di impianto urbano

**4.5. Capoluogo. Area di trasformazione TR5**



*Area di trasformazione TR5 / Visione aerea*



- Piano Attuativo di iniziativa privata

4.5.4. *Indirizzi progettuali*

- Le indagini geologiche da svolgere a supporto dell'approvazione del piano attuativo sono mirate ad un approfondimento della caratterizzazione sismo – stratigrafica della microzona riportata nella Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS). Le indagini geognostiche da eseguire consistono in sondaggi a carotaggio continuo, prove penetrometriche statiche e/o dinamiche e prospezioni sismiche a rifrazione in onde SH finalizzate alla definizione della profondità del Substrato non stratificato coesivo sovraconsolidato

- 4.5.5. *tipologie edilizie*

- edifici a schiera e in linea mono-bifamiliari

4.5.6. *destinazioni funzionali*

- residenza con possibilità di quote per attività terziarie o direzionali

4.5.7. *dimensionamento*

Superficie territoriale	ST	mq	5.504,00
Viabilità	S1	mq	334,00
Percorsi ciclo-pedonali	v2.2	mq	33,00
Verde pubblico	v1.1	mq	862,00
Piazze e slarghi	pz	mq	338,00
Parcheggi pubblici	P1	mq	1.837,00
Superficie fondiaria	SF	mq	2.100,00
Superficie edificabile	SE	mq	1.700,00
Indice di copertura	IC	mq/mq	0,40
Altezza degli edifici	HMax	ml	7,50

E' ammesso un incremento della SE pari al 10% di quella indicata nella precedente tabella per la costruzione di alloggi per l'edilizia sociale

4.5.8. *oneri*

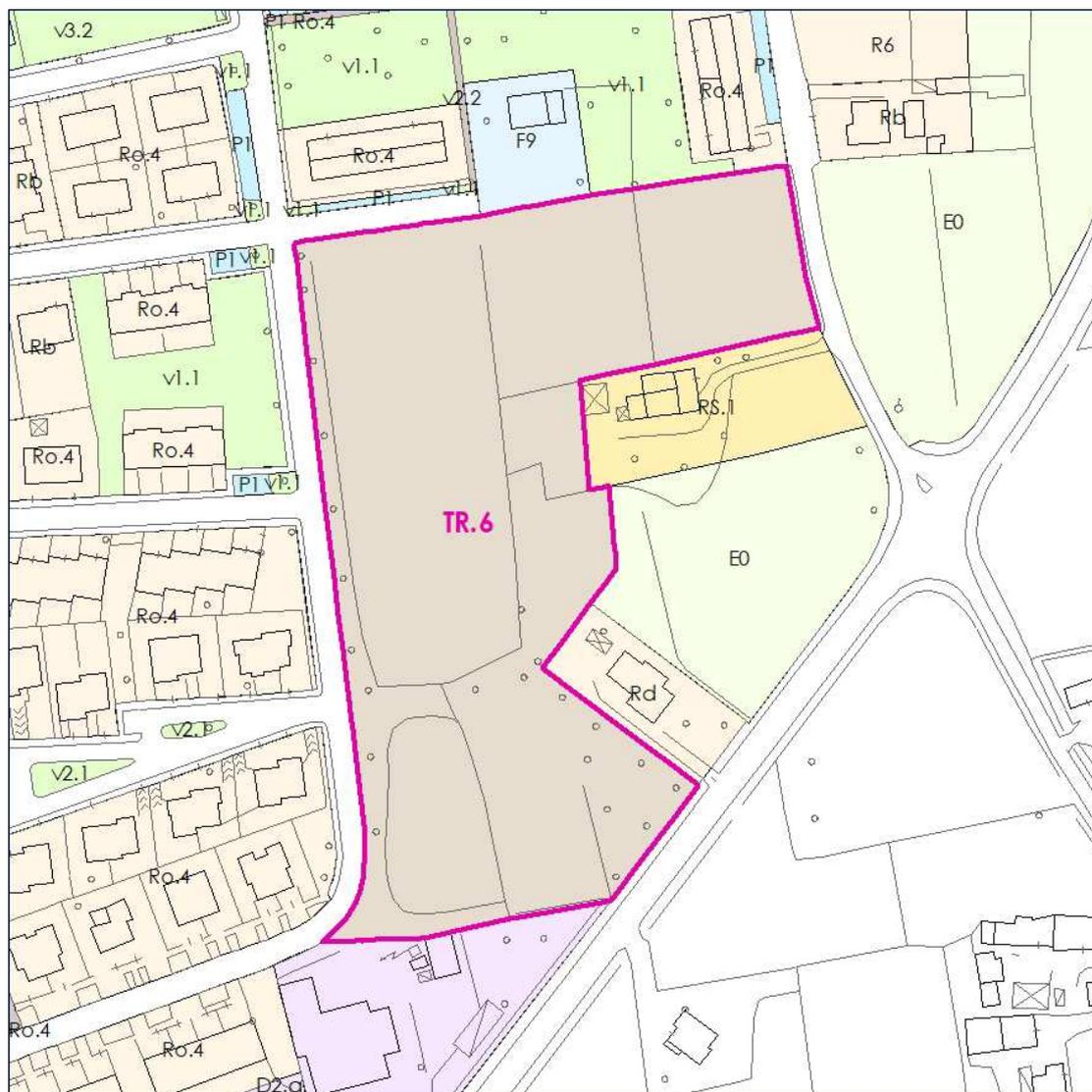
- Per l'attuazione dell'area deve essere ceduta gratuitamente al Comune l'area relativa al parcheggio adiacente via G. Rossa e quella necessaria per l'ampliamento della sede stradale, ampliamento le cui opere sono a carico dei soggetti attuatori
- Formazione di marciapiedi alle spalle del nuovo parcheggio e lungo le strade interessate dal piano attuativo
- Gli attuatori dovranno concorrere alla eliminazione delle criticità della rete fognaria segnalate dal gestore in sede di valutazione ambientale strategica



**4.6. Capoluogo. Area di trasformazione TR6**



*Area di trasformazione TR6 / Visione aerea*



Area di trasformazione TR6 / Estratto elaborato grafico RU

#### 4.6.1. Descrizione dell'ambito

Comparto di espansione che satura l'insediamento in posizione sud-est innestandosi nel tessuto urbano sull'asse di Via G. Rossa. L'ambito, caratterizzato dalla presenza di due edifici, inseriti in un contesto sostanzialmente agricolo, è delimitato ad est da Via I Maggio e Via della Costituzione (tangenziale est dell'insediamento di Chiesina).

#### 4.6.2. obiettivi specifici

- Integrazione dell'abitato con definizione spaziale del limite insediativo e salvaguardia dell'identità di edifici di valore storico testimoniale
- Formazione di collegamenti interni ciclo-pedonali tali da raccordare il nuovo insediamento con il tessuto viario circostante
- Formazione di marciapiedi lungo Via dei G. Rossa (lato est)

#### 4.6.3. modalità di attuazione

norme tecniche di attuazione

- Piano attuativo di iniziativa privata. Il piano può realizzarsi in due fasi diverse, corrispondenti alle unità funzionali minime di intervento evidenziate nello "schema di impianto urbano" di cui alla figura successiva e contraddistinte con le lettere "A" e "B", nel rispetto del progetto unitario definitivo che dovrà essere predisposto dagli attuatori del piano.

4.6.4. *tipologie edilizie*

- Edifici a schiera e in linea

4.6.5. *destinazioni funzionali*

- Residenza (da 50% a 70%)
- uffici e negozi (da 30% a 50%)

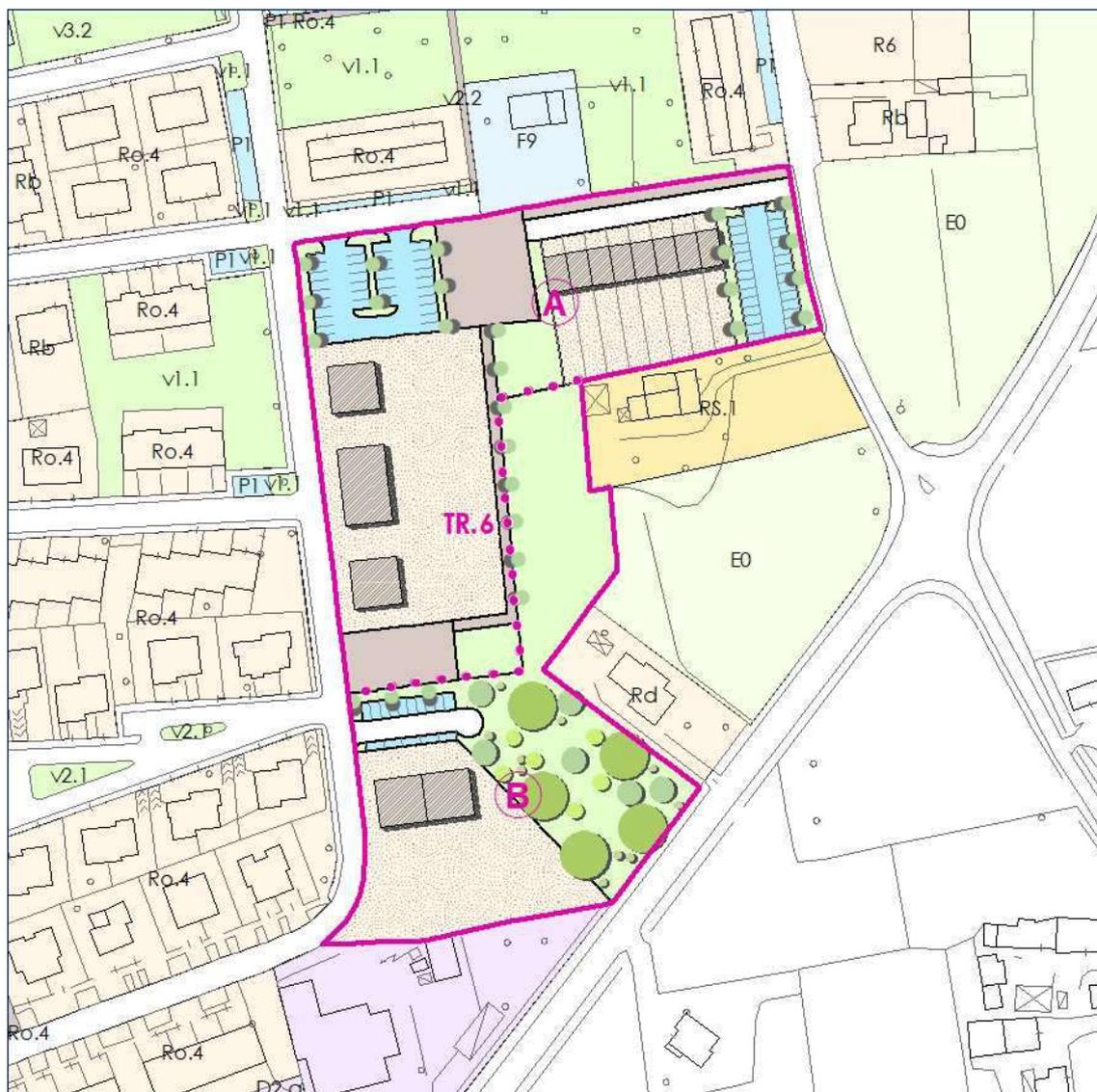
4.6.6. *dimensionamento*

Superficie territoriale	ST	mq	17.425,00
Viabilità	S1	mq	662,00
Percorsi ciclo-pedonali	v2.2	mq	542,00
Verde pubblico	v1.1	mq	5.181,00
Piazze e slarghi	pz	mq	1.244,00
Parcheggi pubblici	P1	mq	1.615,00
Superficie fondiaria	SF	mq	8.181,00
Superficie edificabile	SE	mq	4.000,00
Indice di copertura	IC	mq/mq	0,25
Altezza degli edifici	HMax	ml	10,50

E' ammesso un incremento della SE pari al 10% di quella indicata nella precedente tabella per la costruzione di alloggi per l'edilizia sociale

4.6.7. *oneri*

- Cessione delle aree ed esecuzione di percorsi e piazze pedonali
- Gli attuatori dovranno concorrere alla eliminazione delle criticità della rete fognaria segnalate dal gestore in sede di valutazione ambientale strategica

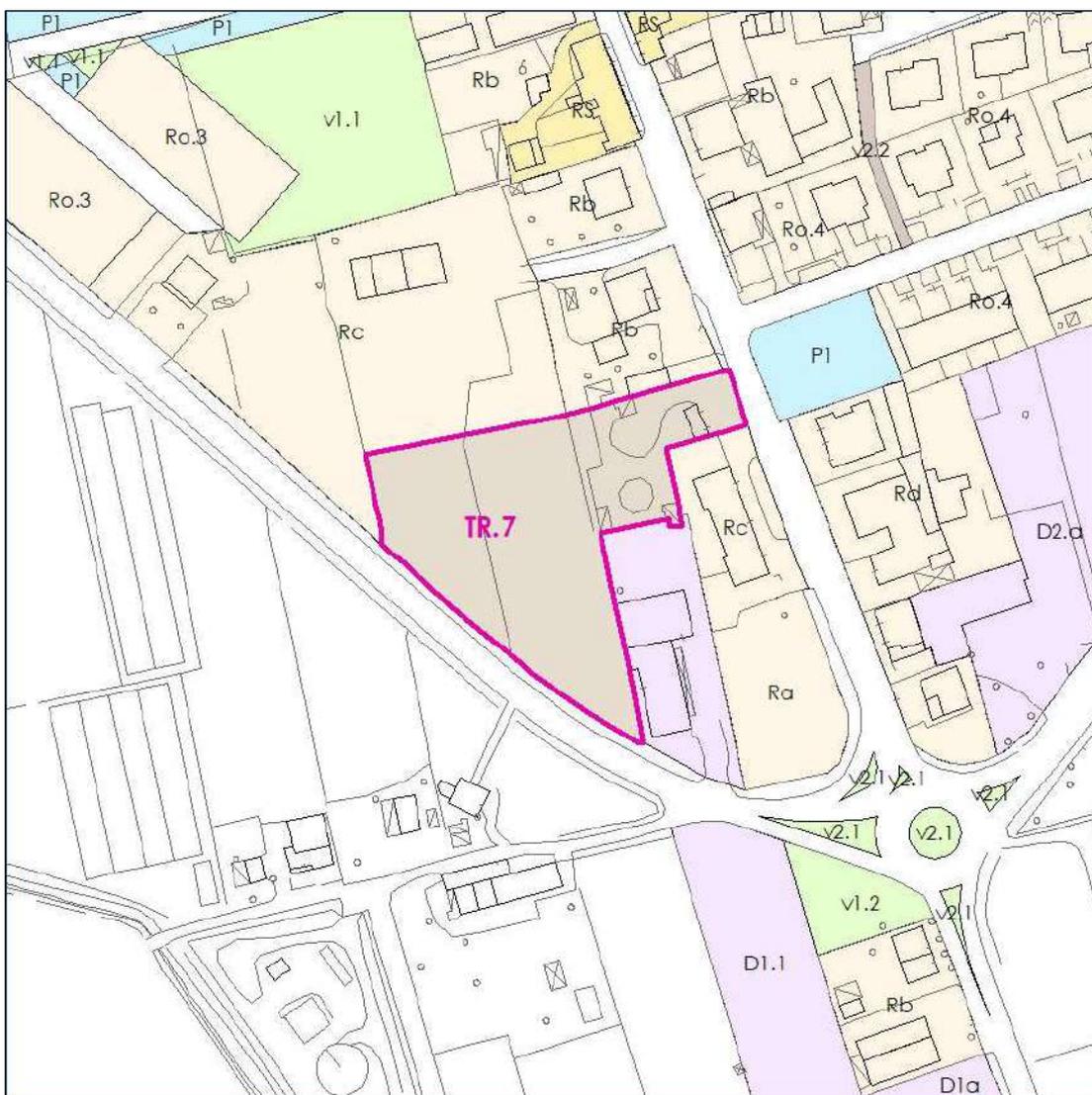


Area di trasformazione TR6 / Schema di impianto urbano

#### 4.7. Capoluogo. Area di trasformazione TR7



*Area di trasformazione TR7 / Visione aerea*



Area di trasformazione TR7 / Estratto elaborato grafico RU

#### 4.7.1. Descrizione dell'ambito

Comparto di espansione che satura l'insediamento in posizione sud-ovest avendo come limite esterno Via delle Regioni e innestandosi nel tessuto urbano sull'asse di Via Cavour

#### 4.7.2. obiettivi specifici

- Integrazione dell'abitato con definizione spaziale del limite
- Formazione di collegamenti interni ciclo-pedonali tali da raccordare il nuovo insediamento con il tessuto viario circostante

#### 4.7.3. modalità di attuazione

- Piano attuativo di iniziativa privata

#### 4.7.4. tipologie edilizie

- edifici in linea mono-bifamiliari.

4.7.5. destinazioni funzionali

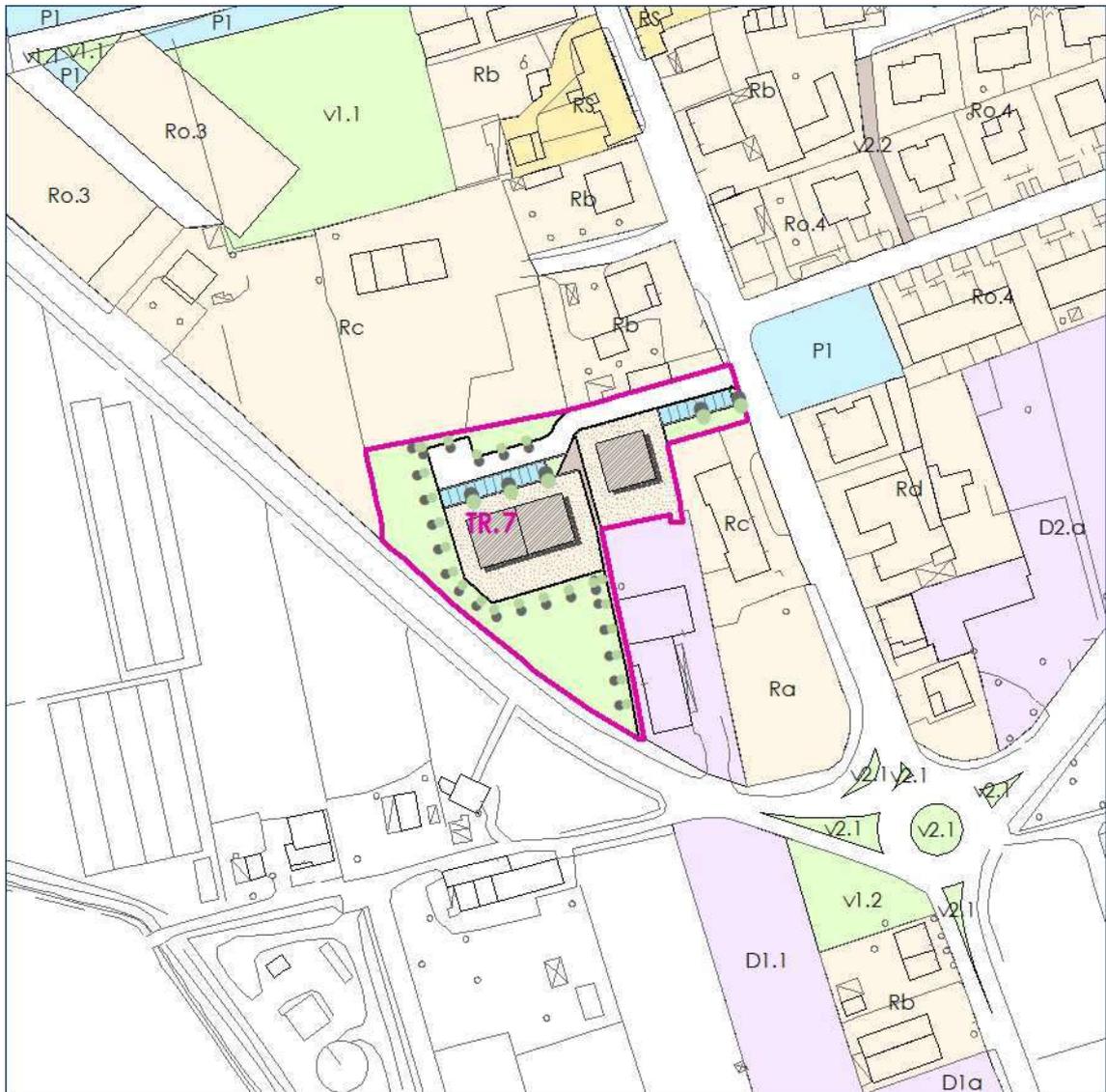
- residenza con possibilità di quote (20%) per attività terziarie o direzionali

4.7.7. dimensionamento

Superficie territoriale	ST	mq	4.810,00
Viabilità	S1	mq	603,00
Percorsi ciclo-pedonali	v2.2	mq	150,00
Verde pubblico	v1.1	mq	2.071,00
Parcheggi pubblici	P1	mq	252,00
Superficie fondiaria	SF	mq	1.734,00
Superficie edificabile	SE	mq	1.443,00
Indice di copertura	IC	mq/mq	0,40
Altezza degli edifici	HMax	ml	7,50

4.7.8. oneri

- Gli attuatori dovranno concorrere alla eliminazione delle criticità della rete fognaria segnalate dal gestore in sede di valutazione ambientale strategica



Area di trasformazione TR7 / Schema di impianto urbano

5. Indirizzi per le aree di trasformazione “Dd” con funzione prevalentemente produttiva e terziaria

Si tratta delle aree contraddistinte con il codice “Dd” nella Tav. 2 degli elaborati grafici di progetto. Gli interventi, da attuarsi mediante permesso a costruire convenzionato anche parziale, ai sensi del precedente Art. 45 comma 2, possono essere realizzati in stralci, purchè funzionali allo sviluppo dell'area complessiva. I suddetti interventi potranno essere realizzati alle condizioni di cui all'art.11 della LR 24/07/2018 n. 41 in materia di rischio alluvioni e tutela dei corsi d'acqua. Nel rispetto del criterio di gestione del rischio di alluvioni stabilito dalla L.R. 41/2018 che impone l'obiettivo si raggiungere almeno un livello di rischio medio R2, ai sensi dell'art. 11 resta quindi l'obbligo di sovrelevare il piano di calpestio del fabbricato di nuova costruzione ad una quota superiore al battente con un relativo franco di sicurezza (vedi art.8 comma 1 lett. c). Nella fattispecie si considera un franco di sicurezza di 30 cm.

Le condizioni di fattibilità dei parcheggi di pertinenza dei fabbricati di progetto dovranno essere regolamentati al punto b) del comma 4 dell'art.13 della L.R. 41/2018 ossia:

- che sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree;
- che non sia superato il rischio medio R2;
- che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

Per ottemperare a detta disposizione, considerato che il battente massimo nell'area è stimato in 50 cm, si prevede:

- di realizzare i parcheggi a +20 cm rispetto al piano campagna in modo da rispettare il non superamento del rischio medio R2 (detta indicazione di quota sarà comunque da verificare in base al rilievo topografico di dettaglio a supporto del progetto ed al progetto planivolumetrico);
- predisporre un "Piano di emergenza per rischio idraulico" a tutela della sicurezza delle persone e dei beni, caratterizzato da diverse fasi di allerta, con il quale si potrà garantire il coordinamento tra le attività del Centro Operativo Comunale, il Responsabile di Presidio e il personale per la gestione dell'emergenza dell'azienda.

5.1 Nell'area Dd1 possono essere realizzati mq 8.900 di SE con Indice di copertura pari a 0,50 mq/mq e altezza degli edifici pari a mt. 10,00 oltre a metri 2,00 per volumi tecnici o volumi di refrigerazione. Non sono previste distanze particolari rispetto alle zone aventi destinazione diverse purchè di proprietà.

5.2 Nell'area Dd2 possono essere realizzati mq 3.000 di SE con Indice di copertura pari a 0,50 mq/mq e Altezza degli edifici pari a mt. 10,00 oltre a metri 2,00 per volumi tecnici o volumi di refrigerazione. Non sono previste distanze particolari rispetto alle zone aventi destinazione diverse purchè di proprietà.

5.3 Gli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, potranno essere monetizzati.

## **TITOLO VIII – SOSTENIBILITA' E QUALITA' DEGLI INTERVENTI - VALUTAZIONI E MONITORAGGIO**

### **CAPO I – SOSTENIBILITA' E QUALITA' INSEDIATIVE**

#### **Art. 47 - Finalità e campo di applicazione**

1. Le presenti norme, che si applicano compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi, richiamano alcuni obblighi in materia di uso di fonti d'energia rinnovabile, disciplinano e, eventualmente, incentivano gli interventi di edilizia sostenibile che presentano caratteri di miglior qualità dello spazio fisico e dell'ambiente. Gli interventi di trasformazione edilizia devono raggiungere livelli di qualità energetico-ambientale tali da renderli compatibili con le esigenze antropiche, con l'equilibrio delle risorse essenziali e con gli obiettivi fissati dalla vigente legislazione. La qualità insediativa ed edilizia, ai sensi del DPGR n. 2/R del 14/02/07, deve pertanto essere l'obiettivo principale della progettazione e deve contenere un rinnovato approccio verso uno sviluppo del territorio che consideri:

- la compatibilità ambientale
- le prestazioni energetiche in regime invernale ed estivo
- il comfort abitativo
- la salvaguardia della salute dei cittadini

2. Rientrano nell'ambito di applicazione delle presenti norme gli interventi di iniziativa privata relativi a:

- Piani attuativi
- Nuove costruzioni
- Ristrutturazioni del patrimonio edilizio esistente

3. In particolare gli obblighi si riferiscono:

- al soddisfacimento del 70% del fabbisogno di energia per la produzione di acqua calda sanitaria con il solare termico (installazione di collettori solari e relativi componenti accessori)
- alla produzione di energia elettrica mediante impianti fotovoltaici (installazione di pannelli e relativi componenti accessori) di potenzialità non inferiore a 400 W per ciascuna unità immobiliare ad uso residenziale.

4. Qualora i vincoli riferiti al valore degli edifici esistenti o del contesto paesaggistico costituiscano evidente impedimento alla installazione dei suddetti impianti, questa circostanza dovrà essere esplicitamente documentata nelle relazioni tecniche allegate ai progetti.

5. Non rientrano nell'ambito di applicazione delle presenti norme gli interventi di ristrutturazione riferiti a porzioni di edifici plurifamiliari.

6. I parametri e le schede tecniche di valutazione contenute nel presente capitolo sono da ritenersi sperimentali e pertanto aggiornabili, per cambiamenti normativi o

norme tecniche di attuazione

innovazioni tecnologiche, con determinazione dirigenziale su motivata relazione dell'Ufficio Comunale competente. Con la stessa procedura potranno essere introdotte nuovi e diversi strumenti di valutazione e di incentivazione.

#### **Art. 48 – Regole di progettazione**

1. Le valutazioni dei progetti e la loro rispondenza ai principi della Edilizia sostenibile sono effettuate con riferimento alle Linee Guida regionali di cui alla Delibera GRT n. 322 del 28.02.2005 e alla delibera GRT n. 218 del 03.04.2006 e alle loro successive modifiche ed integrazioni secondo il sistema di valutazione in esse contenuto. In particolare, il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia, urbanistica e sostenibilità ambientale deve attuarsi attraverso un sistema di progettazione e verifica di tipo prestazionale. Le opere edilizie devono rispondere a specifici requisiti secondo parametri oggettivi calcolabili in fase di progetto e misurabili in fase di collaudo. I progetti dovranno essere coerenti con le regole stabilite al Titolo II delle presenti norme in materia di salvaguardia delle risorse essenziali del territorio.

2. La progettazione integrata dei nuovi interventi è basata essenzialmente sulle specificità locali, ambientali, climatiche e storiche dell'area oggetto di trasformazione. Per progettazione integrata si intende un intero e complesso processo che vede risolte in un unico momento tecnico-ideativo tutte le istanze, da quelle urbanistiche, architettoniche, strutturali, impiantistiche a quelle della sicurezza del cantiere, dello smaltimento dei materiali edili, etc.

3. Al fine di tener conto nella progettazione degli edifici anche dei fattori climatici, sfruttando i benefici di quelli favorevoli e proteggendo le costruzioni da quelli che incidono negativamente sul comfort abitativo e sulle prestazioni energetiche estive ed invernali, i progettisti devono eseguire una attenta analisi del luogo in relazione agli elementi naturali ed artificiali. La disposizione interna dei locali deve tenere conto della compatibilità tra funzioni dei locali ed orientamento, in riferimento ad illuminazione naturale, irraggiamento solare, rumore ambientale e ventilazione. In riferimento all'inerzia termica dell'involucro edilizio che contribuisce alla qualità igienico-ambientale interna delle costruzioni deve essere posta particolare attenzione alla valutazione della massa edilizia come volano termico al fine di evitare condizioni di surriscaldamento o eccessivo raffreddamento all'interno delle costruzioni.

4. Fermo restando il rispetto dei valori di illuminamento ottimali per i vari ambienti interni ed esterni, una particolare attenzione deve essere posta nei confronti dei sistemi e corpi illuminanti che devono presentare caratteristiche di efficienza e di basso consumo. Ove possibili devono essere impiegati dispositivi di gestione controllata del reale fabbisogno.

5. Al fine di garantire il rispetto e la valorizzazione delle caratteristiche ambientali nella progettazione, si deve tener conto della possibilità di utilizzare prioritariamente materiali locali e riciclabili. Ogni impedimento tecnico al conseguimento di risultati ottimali in ordine ai suddetti aspetti deve essere oggetto di soluzioni compensative, chiaramente indicate nell'apposita relazione di corredo al progetto.

#### **Art. 49 - Requisiti minimi**

1. Fatte salve le imposizioni di legge e la eventuale procedura di incentivazione, nella seguente tabella si indicano i requisiti minimi richiesti negli interventi di nuova costruzione o di sostituzione edilizia finalizzati principalmente al risparmio delle risorse ambientali, quale obiettivo primario della sostenibilità, e come tali considerati

norme tecniche di attuazione

obbligatori. Nelle aree di trasformazione con destinazione residenziale e in quelle ad esse assimilate i valori riferiti agli standard urbanistici dovranno essere conformi a quanto previsto al precedente Art. 34.

<b>TIPOLOGIA DI INTERVENTO</b>	<b>INTERVENTI SU EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE</b>	<b>REQUISITI MINIMI OBBLIGATORI PER LE NUOVE EDIFICAZIONI</b>
<b>RISPARMIO DI RISORSE ENERGETICHE</b>	Installazione di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria, fatto salvo documentati impedimenti tecnici; in tal caso dovranno essere realizzati interventi alternativi che consentano di ottenere un equivalente risparmio energetico.	70% Fabbisogno annuale
	Installazione di impianti solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, fatto salvo documentati impedimenti tecnici; in tal caso dovranno essere realizzati interventi alternativi che consentano di ottenere un equivalente risparmio energetico.	400 W ad alloggio
	Installazione di impianti centralizzati condominiali per la climatizzazione e produzione di acqua calda sanitaria <sup>1</sup>	n° 4 unità immobiliari
<b>RISPARMIO DI RISORSE IDRICHE</b>	raccolta delle acque meteoriche dalle superfici impermeabili finalizzata al riutilizzo per usi domestici non potabili e per irrigazione giardini Privati e/o condominiali	Raccolta delle acque meteoriche dalle coperture e stoccaggio in cisterne o accumuli naturali
	soluzioni impiantistiche con alimentazione da acque di recupero o non potabili	Impianto idrico duale per le cassette dei WC e per l'irrigazione dei giardini, obbligo degli scarichi sanitari con doppio pulsante e riduttori di flusso
	trattamento di depurazione delle acque e successivo recupero	Obbligatorio negli interventi di trasformazione e assimilati
<b>VENTILAZIONE</b>		In rispetto della normativa vigente
<b>DURABILITÀ E COMPATIBILITÀ DEI MATERIALI</b>	Utilizzo di materiali compatibili con il contesto nel quale vengono impiegati e dalla concreta durabilità in modo da minimizzare gli interventi di manutenzione e sostituzione o comunque facilitare lo smaltimento ed il riciclaggio	Secondo tabelle redatte dall'Amministrazione

<sup>1</sup> Essendo obbligatoria l'installazione di impianti solari per la produzione di acqua calda sanitaria in pratica si dovrà ricorrere ad impianti centralizzati per tale necessità e conseguentemente il ricorso alla centralizzazione della produzione del calore diventa la soluzione ottimale dal punto di vista tecnico-prestazionale.

### **Art. 50- Procedimento di controllo delle trasformazioni**

1. Il raggiungimento degli obiettivi di qualità edilizia ed ambientale prefissati dovrà essere garantito da un procedimento edilizio che permetta il controllo dell'attività di trasformazione del territorio dalla progettazione, alla esecuzione, al collaudo ed uso degli edifici.

2. A tal fine il progetto deve garantire:

- l'adeguatezza al contesto ambientale e climatico del sito in cui si interviene
- il coordinamento tra il progetto architettonico e i progetti degli impianti, del verde, della viabilità
- la realizzazione dell'opera secondo i criteri e le tecniche indicate nelle Linee Guida
- la verifica dei risultati e la loro permanenza nel tempo.

3. Gli elaborati obbligatori da produrre nel procedimento edilizio, dalla progettazione all'uso del fabbricato, sono:

- Analisi del sito, propedeutica alla progettazione dei nuovi edifici, contenente tutti i dati relativi all'ambiente in cui si inserisce la costruzione (fattori fisici, climatici, ambientali)
- Elaborati tecnici, sia grafici che di calcolo, atti a dimostrare il soddisfacimento dei requisiti
- Tabelle riepilogative riferite ai requisiti di progetto
- Programma delle manutenzioni
- Manuale d'uso per gli utenti contenente le prestazioni, le verifiche effettuate sulle opere realizzate, i certificati, i collaudi ed il programma di manutenzione e le istruzioni d'uso del fabbricato.

4. Gli elaborati di cui ai primi tre commi devono corredare il progetto al momento della presentazione dell'istanza. Ulteriore documentazione dovrà essere presentata nella fase di abitabilità/agibilità al fine dell'ottenimento degli eventuali incentivi di cui al successivo Art. 52 comma 3. Tale documentazione, dovrà essere conforme all'elenco da predisporre da parte dell'ufficio tecnico comunale, aggiornabile periodicamente con semplice determinazione dirigenziale.

### **Art. 51- Sistema di valutazione - Verifiche sulle opere - Incentivi**

#### *1. Sistema di valutazione*

Allo scopo di individuare le prestazioni degli edifici valgono le schede di valutazione di cui alle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana". Le soluzioni progettuali atte a raggiungere le prestazioni indicate nelle schede di valutazione sono documentate attraverso elaborati grafici di dettaglio, tabelle di calcolo, relazioni descrittive ed ogni altro documento utile alla descrizione delle scelte effettuate. Nelle schede sono riportati i requisiti, le prestazioni, il sistema di valutazione e gli strumenti di verifica in fase di progettazione, costruzione, collaudo ed uso della costruzione. Le schede tecniche di valutazione sono aggiornabili, per cambiamenti normativi o innovazioni tecnologiche, con determinazione dirigenziale su motivata relazione dell'Ufficio competente. Il raggiungimento di un livello di qualità superiore alla soglia stabilita come livello obbligatorio, fa scattare gli incentivi previsti dalle presenti Norme.

## 2. Verifiche

Le verifiche sulla regolarità delle opere eseguite devono essere effettuate principalmente nella fase di abitabilità/agibilità degli edifici. A tale scopo il direttore dei lavori deve produrre le certificazioni, i collaudi e le misurazioni necessarie a verificare la rispondenza dell'opera al livello di qualità indicato nel progetto, sia per i livelli obbligatori che per quelli che hanno dato diritto agli incentivi. Le verifiche sulle tecniche costruttive, la posa in opera di materiali, sono eseguite in corso d'opera dal direttore dei lavori al fine di garantire l'efficacia delle verifiche e certificazioni finali. Le verifiche di cui sopra sono riportate nel Manuale d'uso per l'utente.

2.1. Le verifiche sugli interventi che hanno determinato l'accesso agli incentivi sono disposte dai Comuni, singoli o associati, attraverso i propri uffici o ricorrendo a tecnici esterni appositamente nominati per il controllo e monitoraggio. Tali tecnici, a regime, dovranno comunque essere abilitati alla certificazione energetica degli edifici.

2.2. La mancata rispondenza di quanto previsto nel progetto approvato e/o il mancato deposito dei documenti di cui sopra rende difformi le opere realizzate.

## 3. Incentivi

Agli interventi di edilizia sostenibile riferiti a nuove costruzioni e sostituzione edilizia, rispondenti ai criteri costruttivi esposti nel presente capitolo, si applicano incentivi di carattere dimensionale che consentano un incremento fino al 10 per cento della SE ammessa, ai sensi dell'Art. 146 della LR 1/05.

3.1. Per gli interventi di maggiore qualità ecosistemica potrà essere applicato un criterio premiante tale da consentire l'ottenimento di ulteriori incentivi sui parametri edilizi o di sconti differenziati e progressivi sugli oneri di urbanizzazione secondaria.

3.2. Gli strumenti di incentivazione e gli eventuali criteri premianti potranno essere introdotto dall'Amministrazione Comunale sulla base di un apposito approfondimento, in coerenza con le normative e gli indirizzi disciplinari del settore.

# CAPO II –VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA - MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

## **Art. 52 - Valutazione ambientale strategica**

1. Sono soggetti alla normativa della LR 10/ 2010 e sue successive modifiche e integrazioni:

- gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi e quelli ad essi assimilati;
- la realizzazione di nuove infrastrutture stradali, fatta eccezione per interventi puntuali di adeguamento della rete viaria comunale;
- la realizzazione di nuove reti per il trasporto di energia;
- le modifiche introdotte agli impianti industriali a rischi di incidente rilevante.

2. L'Amministrazione Comunale può assoggettare alla normativa di cui al precedente comma 1 eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica di iniziativa privata, quando gli stessi siano particolarmente rilevanti per dimensione ed incidenza sugli assetti insediativi.

3. Ai fini della eventuale VAS i piani e i programmi di cui ai precedente commi 1 e 2, devono essere corredati di un elaborato nel quale siano evidenziate le risorse essenziali del territorio di cui si prevede l'utilizzazione, i relativi tempi e modalità di attuazione, gli atti delle politiche di settore eventualmente interessati, le possibili sinergie. In tale elaborato devono essere altresì individuati parametri, modalità e indicatori per il monitoraggio degli effetti.

4. La VAS dovrà riguardare in particolare gli effetti di piani e programmi sulle seguenti risorse essenziali e servizi:

- aria,
- acqua,
- suolo
- ecosistemi della fauna e della flora;
- gestione dei rifiuti solidi;
- erogazione di energia

In particolare dovranno essere oggetto di valutazione:

- Le emissioni atmosferiche e acustiche e i campi elettromagnetici con l'individuazione di eventuali interventi di mitigazione.
- I fabbisogni e gli scarichi idrici con eventuale individuazione di interventi atti a contenere l'incremento dei consumi.
- La qualità delle acque superficiali e sotterranee con verifica dell'impatto degli interventi sul sistema fognario e depurativo.
- La qualità del suolo delle aree produttive dismesse con verifiche ambientali, atte ad individuare eventuali necessità di bonifica.

**Art. 53 - Monitoraggio degli effetti ambientali e della qualità insediativa negli interventi di trasformazione**

1. Il RU, ai sensi del DPGR n. 2/R del 14/02/07, individua quale obiettivo strategico l'incremento della qualità del patrimonio insediativo, tenendo in particolare conto delle esigenze e delle dotazioni necessarie a riequilibrare e qualificare gli insediamenti esistenti. Per ogni intervento di trasformazione dei tessuti insediativi e per gli interventi ad essi assimilati, devono essere garantiti l'accesso ai seguenti servizi e le buone prestazioni degli stessi:

- approvvigionamento idrico e alla depurazione delle acque;
- difesa del suolo, in modo tale da tutelare le aree interessate da rischi di esondazione;
- gestione dei rifiuti solidi;
- disponibilità dell'energia;
- sistemi di mobilità;
- sistema del verde urbano.

Gli interventi di cui al precedente Art. 52, sono soggetti, alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del RU, al monitoraggio degli effetti, in applicazione di quanto previsto dagli Artt. 13 e 55 della LR 1/05. La normativa tecnica di attuazione dei suddetti piani o progetti preliminari dovrà contenere, prescrizioni in ordine all'attività di monitoraggio sulla scorta di quanto specificato al successivo comma 4 del presente articolo.

2. Di norma gli indicatori per la valutazione degli effetti delle trasformazioni dovranno riguardare:

- il raggiungimento degli obiettivi specifici;
- il superamento o la mitigazione delle criticità;
- la quantità e la qualità delle risorse essenziali interessate dall'intervento.

3. Ogni intervento di trasformazione del territorio, sia esso di addizione che di riordino urbano, deve rispettare i requisiti minimi di cui al precedente Art. 49. Deve essere inoltre assoggettato ad una valutazione qualitativa da esercitare ai livelli della progettazione e del controllo da parte degli uffici e degli organismi comunali a ciò preposti. Tale valutazione si rende obbligatoria in presenza di piani attuativi o di progetti preliminari o quando esplicitamente prevista dalla presente normativa. La valutazione deve fondarsi su indicatori predeterminati il cui esame definirà il grado di qualità raggiunto dagli interventi. Per gli indicatori regolamentati da altre normative ed in particolare per i limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, di verde pubblico o a parcheggi stabiliti dal DM 02/04/68, n. 1444, lo standard minimo dovrà rispondere ai requisiti di cui al precedente Art. 34.

4. Gli indicatori riferiti alle risorse e ai servizi devono essere individuati sulla base del seguente schema:

#### 4.1. *aria*

- riduzione della densità delle emissioni attraverso risparmio, ottimizzazione e integrazione delle fonti tradizionali con fonti energetiche a basso inquinamento;
- limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento acustico attraverso il rispetto delle disposizioni previste dal Piano di Classificazione acustica e delle norme relative ai requisiti acustici passivi degli edifici;
- limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento elettromagnetico attraverso il rispetto delle normative nazionale e regionale in materia di inquinamento elettromagnetico;
- limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento luminoso nel rispetto della Legge Regione Toscana 24 febbraio 2005, n. 39 (Disposizioni in materia di energia);
- verifica di non interferenza dell'illuminazione privata con quella pubblica;
- limitazione e compensazione dei fenomeni di innalzamento della temperatura e aridità dell'aria attraverso il controllo dell'impermeabilizzazione delle superfici urbane e il ripristino, laddove possibile, di superfici permeabili che contribuiscano a riequilibrare la rete di scambi fisico-biologici tra terreno, acqua ed atmosfera.

#### 4.2. *acqua*

- utilizzo di accorgimenti per il risparmio dell'acqua potabile
- realizzazione di impianti di fognatura separati per le acque piovane e le acque reflue
- recupero delle acque meteoriche per l'irrigazione o per altri usi igienicamente compatibili
- utilizzo dell'acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni

#### 4.3. *suolo*

- superfici permeabili di pertinenza degli edifici superiori al 25% della Superficie fondiaria
- uso vasche o altri accorgimenti per la ritenzione temporanea delle acque;
- accorgimenti per evitare il ristagno delle acque
- pavimentazioni esterne rispondenti a requisiti funzionali quali l'infiltrazione e la ritenzione delle acque meteoriche

4.4. *sistema del verde:*

- conservazione di alberi di alto fusto esistenti
- connessione delle aree verdi di dotazione con altre aree di verde urbano
- dotazione di aree verdi di uso privato, alberate
- prevalenza di tappeti erbosi nelle aree verdi di uso pubblico e privato
- realizzazione di percorsi carrabili e ciclo-pedonali alberati

4.5. *accessibilità urbana*

- previsione di aree a margine delle sedi stradali per la fermata di mezzi di trasporto pubblico
- dotazione di aree a parcheggio pubblico superiore ai minimi di legge, con pavimentazione permeabile, alberature e illuminazione a energia solare
- dotazione di aree a parcheggio privato, alberate, superiore ai minimi di legge
- dotazione di aree a parcheggio per disabili
- realizzazione di interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche
- delimitazione di aree adibite all'uso pedonale
- dotazione di percorsi ciclabili

4.6. *arredo urbano*

- accordi con l'amministrazione comunale, finalizzati alla uniformità e continuità dell'arredo urbano, per la realizzazione di strade, piazze, marciapiedi, percorsi ciclo-pedonali, illuminazione pubblica, segnaletica di informazione e insegne commerciali, ecc.
- cura nella redazione delle facciate degli edifici con particolare riguardo a quelli prospicienti strade, piazze ed altre aree di uso pubblico
- realizzazione di isole ecologiche per la raccolta dei rifiuti
- utilizzo di materiale riciclato negli arredi stradali

4.7. *risparmio energetico*

- corretto orientamento degli edifici finalizzato allo sfruttamento delle radiazioni solari
- utilizzo di fonti di energia rinnovabile con particolare riguardo a quella fotovoltaica, idroelettrica, eolica e quella derivante da biomasse, dalla termoenergia, ecc.
- tecniche e accorgimenti adatti alla limitazione dei consumi di energia come l'uso di pareti e tetti ventilati, intonaci a cappotto, ecc.

5. Riguardo al Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, approvato con Del. CC 39 del 07/11/2011 e finalizzato alla accessibilità urbana di cui al precedente comma 4.5, il RU demanda al competente Ufficio Comunale il compito di individuare le priorità degli interventi necessari al superamento delle situazioni di non accessibilità e di promuoverne l'attuazione all'interno dei piani triennali delle opere pubbliche.

## TITOLO IX – DISPOSIZIONI FINALI

### **Art. 54 – Atti abilitativi rilasciati prima dell'adozione del RU e Piani attuativi completati o in corso di esecuzione**

1. I permessi di costruire rilasciati e ritirati in data antecedente l'adozione della presente variante rimangono in vigore fino alle scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente. Decorso il periodo di validità senza che sia stato dato inizio ai lavori, tali permessi, qualora non conformi alle presenti Norme, non possono essere rinnovati.

2. Alle richieste di titoli abilitativi acquisite al protocollo del Comune prima della adozione della variante, continua ad applicarsi la disciplina urbanistica vigente all'atto della loro presentazione. Non beneficiano di questa norma le richieste che riguardino aree per le quali sussista contrasto con specifiche previsioni del RU e cioè:

- Aree preordinate alla realizzazione di opere di interesse generale con eventuali fasce di tutela;
- Tessuti insediativi di interesse storico-testimoniale;

3. I Piani attuativi approvati prima dell'adozione della presente variante rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista della loro validità ed efficacia. In caso di previsioni della variante difformi rispetto ai contenuti di detti Piani attuativi e ove si tratti di interventi interessanti opere di urbanizzazione primaria e secondaria di interesse pubblico e di valenza territoriale eccedente le esigenze funzionali del comparto di trasformazione, le previsioni della variante stessa prevalgono su quelle dei Piani attuativi.

### **Art. 55 – Regolamento edilizio**

1. Le presenti Norme e gli elaborati grafici del RU si intendono integrati, in quanto compatibili e per quanto di competenza, dal Regolamento edilizio comunale vigente. In caso di contrasto, o anche di semplici difformità definitorie, prevalgono le norme e gli elaborati grafici del RU.

## **ALLEGATO 1: immobili di valore e con parte di valore (Art. 34 delle NTA)**

Il presente allegato viene mutuato, limitatamente al numero d'ordine e al riferimento alle schede di analisi giacenti presso gli uffici comunali, dalle NTA del previgente RU. Secondo la nuova codificazione prevista dall'Art. 34 della presente normativa, gli immobili di rilievo storico-testimoniale, vengono articolati nel modo seguente:

### *Immobili di valore*

- |      |                                               |               |     |  |
|------|-----------------------------------------------|---------------|-----|--|
| - S1 | Edifici di rilevante valore                   | già "RV"      |     |  |
| - S2 | Edifici di valore storico-tipologico-amb.     | già "V"       |     |  |
| - S3 | Edifici di valore testimoniale S3 considerati | in precedenza | non |  |

### *Immobili con parti di valore*

- |      |                             |                   |  |  |
|------|-----------------------------|-------------------|--|--|
| - S4 | Edifici con parti di valore | già "PV1"         |  |  |
| - S5 | Edifici con parti di valore | già "PV2"         |  |  |
| - S6 | Edifici con parti di valore | già "PV3" e "PV4" |  |  |

Gli immobili di tipo S1, S2, S4, S5, S6 sono individuati nelle Tavv. n.1 (*uso e disciplina del suolo e del patrimonio edilizio nel territorio aperto*) e n. 5 (*disciplina del patrimonio edilizio di valore*) degli elaborati grafici del RU

Gli Immobili di tipo S3 sono individuati nella Tav. n. 8V (*risorse storiche*) degli elaborati grafici del PS.

Dall'immobile in precedenza codificato con il n. 76 e classificato "con parti di valore (PV1)" è stata stralciata la porzione riferita allo "Xenodochio" (76A), assimilata agli edifici di rilevante valore (S1).

**IMMOBILI DI RILEVANTE VALORE (S1)**

<b>N° edificio</b>	<b>N° scheda</b>	<b>Area di riferimento</b>
<b>1</b>	s.s.	Molin Nuovo
<b>2</b>	s.s.	Chiesanuova
<b>3</b>	4	Via Comunale Romana
<b>4</b>	5	Via Garibaldi
<b>5</b>	23	P.zza Mazzini-Via del Popolo-P.zza Vittorio Emanuele
<b>6</b>	s.s.	Centro Capoluogo
<b>7</b>	6	Via Roma-P.zza Mazzini
<b>8</b>	1	Via Roma-Via S. Giuseppe-Via Cavour
<b>9</b>	2	Via Vittorio Veneto-Via Cavour
<b>10</b>	5	Via Roma-Via S. Giuseppe-Via Cavour
<b>11</b>	5	Via Roma-Via S. Giuseppe-Via Cavour
<b>12</b>	14-15	Via Vittorio Veneto-Via Cavour
<b>13</b>	7-8	Via Cavour-Via S. Giuseppe
<b>76A</b>	4	P.zza Vittorio Emanuele

**IMMOBILI DI VALORE (S2)**

<b>N° edificio</b>	<b>N° scheda</b>	<b>Area di riferimento</b>	<b>N° edificio</b>	<b>N° scheda</b>	<b>Area di riferimento</b>
<b>1</b>	s.s.	Molin Nuovo	<b>20</b>	19	V. del Fiume
<b>2</b>	1	V. delle Corti	<b>21</b>	2	V. Garibaldi
<b>3</b>	2	V. delle Corti	<b>22</b>	9	P. Mazzini-V. del Popolo-P. V. Emanuele
<b>4</b>	3	V. delle Corti	<b>23</b>	13	P. Mazzini-V. del Popolo-P. V. Emanuele
<b>5</b>	4	V. della Prioria	<b>24</b>	13-14	P. Mazzini-V. del Popolo-P. V. Emanuele
<b>6</b>	6	V. della Prioria	<b>25</b>	2	V. Garibaldi
<b>7</b>	7	V. Romana	<b>26</b>	12	V. Cavour-P. Ricasoli-V. Popolo-V. Roma- V. S. Giuseppe
<b>8</b>	8	V. di Pietreto	<b>27</b>	7	V. V. Veneto-V. Cavour
<b>9</b>	9	V. della Prioria	<b>28</b>	14	V. Roma-P.Mazzini
<b>10</b>	10	V. Romana Vecchia (Chiesanuova)	<b>29</b>	4	V. Roma-V. S. Giuseppe-V. Cavour
<b>11</b>	11	V. Fosso di Montecarlo	<b>30</b>	1	V. Cavour
<b>12</b>	12	V. dei Garofani	<b>31</b>	5	V. Cavour
<b>13</b>	13	V. Fosso di Montecarlo	<b>32</b>	20	V. V. Veneto
<b>14</b>	5	V. Romana Vecchia	<b>33</b>	21	V. I Maggio
<b>15</b>	14	V. Pietreto (Capoluogo)	<b>34</b>	22	V. Livornese di sotto
<b>16</b>	15	V. Livornese (Capoluogo)	<b>35</b>	23	V. Livornese di sotto
<b>17</b>	16	V. Pietreto (Capoluogo)	<b>36</b>	24	V. Livornese di sotto
<b>18</b>	17	V. Romana Vecchia	<b>37</b>	25	V. Livornese di sotto
<b>19</b>	18	V. dei Vetturali	<b>38</b>	26	V. della Ralla

**IMMOBILI CON PARTI DI VALORE (S4, S5, S6)**

N° ed.	scheda	Grado valore	N° ed.	scheda	Grado valore	N° ed.	scheda	Grado valore
1	s.s.	S6	43	7	S6	85	4	S5
2	11	S6	44	4	S5	86	4-5	S6
3	10	S6	45	3	S5	87	5	S5
4	9	S5	46	2	S5	88	6	S5
5	8	S5	47	1	S5	89	8	S5
6	7	S5	48	1	S5	90	9	S5
7	5	S5	49	2	S6	91	9	S5
8	3	S5	50	3	S5	92	10	S5
9	1	S5	51	4	S5	93	11	S5
10	2	S5	52	5	S4	94	12	S5
11	6	S5	53	1	S5	95	13	S5
12	s.s.	S5	54	2	S6	96	15	S5
13	12	S6	55	3	S6	97	1	S5
14	16	S6	56	4/a-4/b	S6	98	2	S5
15	13	S6	57	5	S5	99	4	S5
16	14	S6	58	7	S5	100	2	S6
17	15	S6	59	8	S4	101	3	S5
18	17	S5	60	9	S5	102	3	S5
19	17	S5	61	10-11	S5	103	4	S5
20	4	S5	62	12	S5	104	5	S6
21	3	S5	63	13	S5	105	6	S5
22	2	S6	64	3	S5	106	9-11-12	S5
23	1	S6	65	2	S5	107	13	S6
24	1	S5	66	19	S5	108	10	S5
25	10	S5	67	18	S5	109	14	S5
26	9	S6	68	17	S5	110	7	S6
27	8	S5	69	13-14-15-16	S4	111	1-3-4	S5
28	7	S5	70	11	S5	112	2	S6
29	6	S6	71	10	S5	113	2	S6
30	5	S5	72	9	S5	114	8	S5
31	10	S5	73	8	S6	115	8	S5
32	9	S5	74	5/b-6-7	S4	116	9	S6
33	7-8	S5	75	5/a	S6	117	5	S6
34	6	S5	76	4	S4	118	6	S6

COMUNE DI CHIESINA UZZANESE – REGOLAMENTO URBANISTICO

<b>N° ed.</b>	<b>scheda</b>	<b>Grado valore</b>	<b>N° ed.</b>	<b>scheda</b>	<b>Grado valore</b>	<b>N° ed.</b>	<b>scheda</b>	<b>Grado valore</b>
<b>35</b>	3-4-5	S5	<b>77</b>	3	S4	<b>119</b>	1	S5
<b>36</b>	2	S6	<b>78</b>	2	S6	<b>120</b>	2	S5
<b>37</b>	1	S3	<b>79</b>	1	S5	<b>121</b>	3	S6
<b>38</b>	18-19-20-21-22	S5	<b>80</b>	4	S6	<b>122</b>	4	S5
<b>39</b>	16	S6	<b>81</b>	3	S4	<b>123</b>	4	S5
<b>40</b>	17	S5	<b>82</b>	1	S4	<b>124</b>	1	S6
<b>41</b>	15	S5	<b>83</b>	3	S5	<b>125</b>	1	S6
<b>42</b>	5-6-8-10-11-12	S5	<b>84</b>	1	S5	<b>126</b>	2	S6
						<b>127</b>	2	S5

**ALLEGATO 2: tabelle di fattibilità riferite a pericolosità geologica, rischio idraulico, rischio sismico locale (Titolo II, Capo II delle NTA)**

**Tabella 1a - Classificazione di fattibilità relativa agli interventi di maggior incidenza sul terreno per ciascuna area urbanistica**

CODICI	Art. NTA	TIPOLOGIA DESTINAZIONE	PERICOLOSITÀ GEOLOGICA	PERICOLOSITÀ IDRAULICA			PERICOLOSITÀ SISMICA
				I.2	I.3	I.4	
			G.1	I.2	I.3	I.4	S.3
E1,E2,E3, E4,E5,E6, Es	24	Aree Agricole	F.G.2	F.I.2	F.I.4	F.I.4	F.S.3
		<b>VIABILITA' E SERVIZI CONNESSI</b>					
S1	25	Viabilità	F.G.2	F.I.2	F.I.4	F.I.4	F.S.1
S1	25	Viabilità (Reg.53/R, Allegato A, punto 3.2.2.1)	F.G.2	F.I.2	F.I.2	F.I.2	F.S.1
		<b>SPAZI URBANI APERTI</b>					
pz.n	26	Piazze e spazi di aggregazione	F.G.1	F.I.2	F.I.2	F.I.2	F.S.1
P1, P2	27	Parcheggi pubblici e pertinenziali	F.G.1	F.I.2	F.I.4	F.I.4	F.S.1
v1.1, v1.2,v2.1, v2.2,v2.3, v3.1, v3.2	28	Verde urbano pubblico e privato	F.G.1	F.I.2	F.I.2	F.I.2	F.S.1
X.c	29	Aree di rispetto cimiteriale	F.G.1	F.I.2	F.I.2	F.I.2	F.S.1
		<b>ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE</b>					
F1, F2, F2.1, F3,F4	30	Attrezzature scolastiche	F.G.3	F.I.2	F.I.4	F.I.4	F.S.3
F5, F6,F7, F8,F9, F10	30	Uffici pubblici, Chiese, Uffici di interesse collettivo, ecc.	F.G.3	F.I.2	F.I.4	F.I.4	F.S.3
F11	30	Cimitero	F.G.2	F.I.2	F.I.4	F.I.4	F.S.3
F12	30	Impianti tecnologici territoriali	F.G.2	F.I.2	F.I.4	F.I.4	F.S.3
		<b>TESSUTI URBANI</b>					
RS, RS1	39	Tessuti storici	F.G.1	F.I.2	F.I.4	F.I.4	F.S.3
Ra, Rb,Rc, Rd, Ro.n, Rn, Rr.n	42	Tessuti prevalentemente residenziali	F.G.2	F.I.2	F.I.4	F.I.4	F.S.3

**Tabella 1b - Classificazione di fattibilità relativa agli interventi di maggior incidenza sul terreno per ciascuna area urbanistica**

CODICI	Art. NTA	TIPOLOGIA DESTINAZIONE	PERICOLOSITA' GEOLOGICA	PERICOLOSITA' IDRAULICA		
				I.2	I.3	I.4
		<b>AREE PRODUTTIVE</b>	G.1	I.2	I.3	I.4
D1a, D1a.1, D1b, D1c, Do.n, D1.n, Dr.n, D1s, D2, D2.s	43	Aree produttive e terziarie.	F.G.2	F.I.2	F.I.4	F.I.4
Dx.n	44	Aree produttive in contesto improprio	F.G.2	F.I.2	F.I.4	F.I.4
		<b>AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI</b>				
TR1	47	Aree di trasf. Chi. Nuova, Via Garofani Nord	F.G.2	F.I.2		
TR2	47	Aree di trasf. Chi. Nuova, Via Garofani Sud	F.G.2	F.I.2		
TR3	47	Area di trasf. Capol., Via V. Veneto	F.G.2	F.I.2		
TR4	47	Area di trasf. Capol., Via V. Veneto/Fiume	F.G.2	F.I.2		
TR5	47	Area di trasf. Capol., Via Guido Rossa Nord	F.G.2	F.I.2		
TR6	47	Area di trasf. Capol., Via Guido Rossa Sud	F.G.2	F.I.2		
TR7	47	Area di trasf. Capol., Via Cavour	F.G.2	F.I.2		

**Tabella 2 - Fattibilità per gli interventi in aree agricole e per quelli a vulnerabilità minore all'interno del sistema insediativo**

	Fattibilità Geomorfologica	Fattibilità idraulica			Aspetti sismici locali
	Aree a pericolosità geologica	Aree a pericolosità idraulica Studio idrologico - idraulico			Aree a pericolosità sismica locale
Tipologie di intervento	G.1	I.2	I.3	I.4	S.3
Demolizioni, manutenzione ordinaria e straordinaria	F.G.1	F.I.2	F.1.2	F.I.2	F.S.1
Interventi di sopraelevazione	F.G.2	F.I.2	F.1.2	F.I.2	F.S.3
Interventi di ristrutturazione senza ampliamenti e senza aumento di carico urbanistico, adeguamenti igienico sanitari, modesti manufatti*	F.G.1	F.I.2	F.1.2	F.I.2	F.S.1
Demolizioni e ricostruzioni, ampliamenti fino a 50 mq, volumi tecnici, ristrutturazione con aumento di carico urbanistico	F.G.2	F.I.2	F.1.3	F.I.4	F.S.3
Nuove edificazioni e ampliamenti > 50 mq, trasformazioni morfologiche con movimenti di terreno > 15 mc	F.G.2	F.I.2	F.1.3	F.I.4	F.S.3
Infrastrutture a rete-strade**	F.G.1	F.I.2	F.1.2	F.I.2	F.S.1
Infrastrutture a rete. Strade di nuovo impianto	F.G.2	F.I.2	F.1.3	F.I.4	F.S.1
Infrastrutture a rete-acquedotti	F.G.2	F.I.2	F.1.2	F.I.2	F.S.1
Infrastrutture a rete- fognature	F.G.2	F.I.2	F.1.2	F.I.2	F.S.1
Parcheggi	F.G.1	F.I.2	F.1.3	F.I.4	F.S.1
Aree verdi pubbliche e private, escluso opere edilizie	F.G.1	F.I.2	F.1.2	F.I.2	F.S.1

\*Con il termine di modesto manufatto si intendono piccoli edifici isolati quali annessi agricoli che comportino movimenti di terreno < 15 mc, con fondazioni superficiali, privi di seminterrato e interrato, con pianta ed alzata regolare; piccoli edifici prefabbricati, muri di recinzione non a retta

\*\*Per infrastrutture-strade si intendono piccoli interventi di adeguamento (rettifica, allargamento della sede, consolidamento) della rete stradale comunale e privata

norme tecniche di attuazione



