

COMUNE DI QUARRATA

PROVINCIA DI PISTOIA



REGOLAMENTO URBANISTICO

approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. del
pubblicato sul BURT n. del

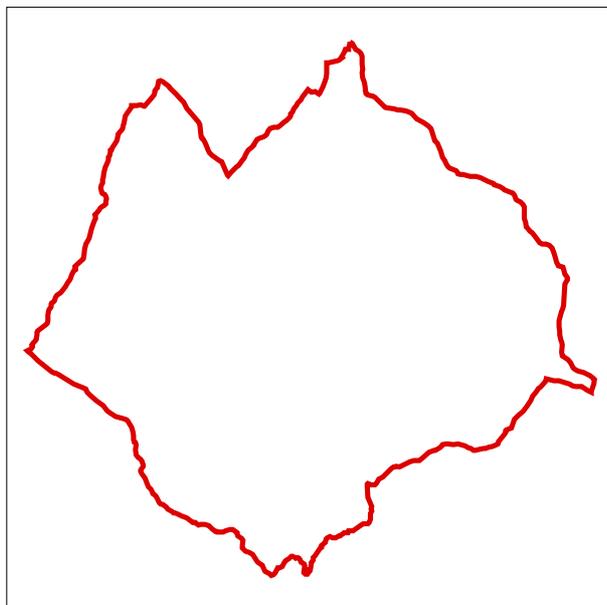
Progettisti: Arch. Riccardo Bartoloni
Arch. Riccardo L. Breschi

Indagini geologiche: Dott. Geol. Ferruccio Capecchi
Dott. Geol. Gaddo Mannori

Analisi agronomica e forestale: Dott. Marco Cei

Responsabile del servizio urbanistica: Arch. Caterina Biagiotti

Garante per la comunicazione: Anna Maria Venturi



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(VERSIONE DEFINITIVA)

Il Sindaco: Sabrina Sergio Gori
L'Assessore all'Urbanistica: Luca Gaggioli

COMUNE DI QUARRATA

REGOLAMENTO URBANISTICO

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I - Generalità

Art. 1 - Contenuti del Regolamento Urbanistico.....	1
Art. 2 - Validità del Regolamento Urbanistico.....	2
Art. 3 - Elaborati del Regolamento Urbanistico.....	3
Art. 4 - Regolamento Edilizio	4
Art. 5 - Norme per l'edificabilità.....	4
Art. 6 - Standard urbanistici	5
Art. 7 - Zone territoriali omogenee di cui al D.M. 1444/68	6

CAPO II - Valutazione degli effetti della trasformazione urbana

Art. 8 - Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni.....	7
Art. 9 - Monitoraggio degli effetti	7
Art. 9 bis - Limiti allo sviluppo edilizio ed urbanistico	8
Art. 9 ter - Monitoraggio dello sviluppo edilizio ed urbanistico	9

CAPO III - Disciplina delle funzioni e piani di settore

Art. 10 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.....	9
Art. 11 - Destinazioni d'uso	10
Art. 12 - Destinazione d'uso residenziale.....	11
Art. 13 - Destinazione d'uso produttiva	11
Art. 14 - Destinazione d'uso commerciale	11
Art. 15 - Destinazione d'uso turistico ricettiva	12
Art. 16 - Destinazione d'uso direzionale.....	12
Art. 17 - Destinazione d'uso servizi	12
Art. 18 - Destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi.....	13
Art. 19 - Destinazione d'uso agricola.....	13
Art. 20 - Piani di settore di competenza comunale.....	13
Art. 21 - Ambiti	13

Art. 22 - Ambito Quarrata 1	15
Art. 23 - Ambito Quarrata 2	15
Art. 24 - Ambito Quarrata 3	16
Art. 25 - Ambito Quarrata 4	17
Art. 26 - Ambito Quarrata 5	17
Art. 27 - Ambito Quarrata 6	18
Art. 28 - Ambito Quarrata 7	18
Art. 29 - Ambito Catena	19
Art. 30 - Ambito Campiglio	19
Art. 31 - Ambito Santonovo	20
Art. 32 - Ambito Valenzatico	20
Art. 33 - Ambito Barba.....	20
Art. 34 - Ambito S.Antonio.....	20
Art. 35 - Ambito Ferruccia	20
Art. 36 - Ambito Vignole	20
Art. 37 - Ambito Casini	20
Art. 38 - Ambito Caserana.....	20
Art. 39 - Ambito Tizzana.....	21
Art. 40 - Ambito Colle.....	21
Art. 41 - Ambito Buriano	21
Art. 42 - Ambito Lucciano	21
Art. 43 - Ambito Montemagno.....	21

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Capo I - Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico

Art. 44 - Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico.....	22
Art. 45 - Programmi complessi di riqualificazione insediativa.....	22
Art. 46 - Piani attuativi	22
Art. 47 - Elaborati dei programmi complessi di riqualificazione insediativa.....	23
Art. 48 - Elaborati dei Piani attuativi.....	24
Art. 49 - Progetti Unitari	25
Art. 50 - Elaborati dei Progetti unitari.....	26
Art. 51 - Intervento diretto.....	27

Capo II - Attuazione delle Aree a Pianificazione Differita

Art. 52 - Procedura competitiva e comparativa.....	27
Art. 53 - Bando per la procedura competitiva e comparativa.....	28
Art. 54 - Parametri di valutazione e relativi pesi.....	29
Art. 55 - Soggetti ammessi alla procedura	30
Art. 56 - Esclusioni.....	31
Art. 57 - Incompatibilità	31
Art. 58 - Commissione giudicatrice.....	31
Art. 59 - Presentazione delle proposte.....	32
Art. 60 - Valutazione delle proposte.....	32
Art. 61 - Attuazione degli interventi.....	33

CAPO III - Norme di carattere generale

Art. 62 – Perequazione urbanistica.....	34
Art. 63 - Dotazione di parcheggi di urbanizzazione primaria	35
Art. 64 - Dotazione di parcheggi privati pertinenziali.....	36
Art. 65 - Dotazione di parcheggi privati per la sosta di relazione	37
Art. 66 - Protezione degli edifici dai fenomeni idraulici.....	38
Art. 67 - Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale	38
Art. 68 - Distanze minime tra fabbricati.....	38
Art. 69 - Distanze minime dei fabbricati dai confini.....	39
Art. 70 - Distanze minime dei fabbricati dal bordo stradale	40
Art. 71 - Tolleranze di costruzione.....	41
Art. 72 - Incentivi per la qualità edilizia sostenibile	41
Art. 73 – Incentivi per l'innovazione tecnologica dei processi produttivi	42
Art. 74 - Analisi storico-critico	43

Capo IV - Categorie di intervento urbanistico-edilizio

Art. 75 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente	44
Art. 76 - Manutenzione ordinaria	44
Art. 77 - Manutenzione straordinaria	44
Art. 78 - Restauro e risanamento conservativo	45
Art. 79 - Ristrutturazione edilizia.....	46
Art. 80 - Sostituzione edilizia.....	48
Art. 81 - Ristrutturazione urbanistica	48
Art. 82 - Demolizione senza ricostruzione	48
Art. 83 - Nuova edificazione	48
Art. 84 - Pertinenze.....	49

Capo V - Parametri urbanistici e di assetto insediativo

Art. 85 - Parametri urbanistici ed edilizi	49
Art. 86 - Superficie territoriale (St).....	50
Art. 87 - Superficie fondiaria (Sf)	50
Art. 88 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Up).....	50
Art. 89 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Us)	51
Art. 90 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	51
Art. 91 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf).....	51
Art. 92 - Rapporto di copertura (Rc)	51
Art. 93 - Superficie utile lorda (Sul).....	52
Art. 94 - Superficie coperta (Sc).....	53
Art. 95 - Altezza massima del fabbricato (Hmax).....	53

Capo VI - Ulteriori parametri previsti dal Regolamento Urbanistico

Art. 96 - Superficie utile abitabile (Su)	54
Art. 97 - Superficie non residenziale (Snr).....	54
Art. 98 - Volumi tecnici.....	54
Art. 99 - Sagoma dell'edificio	55
Art. 100 - Logge e porticati	56
Art. 101 - Prospetti	56
Art. 102 - Superficie permeabile	56

Art. 103 - Superficie di vendita	56
--	----

TITOLO III - DISCIPLINA DELLE INVARIANTI STRUTTURALI

Art. 104 - Generalità.....	57
Art. 105 - Nuclei storici e patrimonio edilizio presenti al 1931	57
Art. 106 - Ville, parchi e giardini storici	58
Art. 107 - Piazze storiche e spazi comunitari	58
Art. 108 - Manufatti e testimonianze di cultura religiosa.....	58
Art. 109 - Manufatti e testimonianze di cultura civile.....	59
Art. 110 - Percorsi fondativi storici.....	59
Art. 111 - Viabilità vicinale esistente al 1954	60
Art. 112 - Percorsi di interesse naturalistico	60
Art. 113 - Percorsi di interesse panoramico	60
Art. 114 - Aree agricole della collina arborata	61
Art. 115 - Aree agricole della bonifica.....	61
Art. 116 - Aree con sistemazioni agrarie storiche	61
Art. 117 - Area Naturale Protetta di Interesse Locale La Querciola	61
Art. 118 - Elementi naturalistici puntuali e lineari di pregio.....	62
Art. 119 - Principali corsi d'acqua e relativi ambiti territoriali.....	62
Art. 120 - Invasi e bacini artificiali	62
Art. 121 - Aree umide.....	63
Art. 122 - Sorgenti.....	63
Art. 123 - Boschi di rilevanza naturalistica e paesaggistica	64
Art. 124 - Cave	64
Art. 125 - Toponomastica Territoriale.....	64

TITOLO IV - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

Capo I - Classificazione del patrimonio edilizio esistente

Art. 126 - Classi di valore degli edifici esistenti	65
Art. 127 - Edifici di Classe 1	65
Art. 128 - Edifici di Classe 2	65
Art. 129 - Edifici di Classe 3	66
Art. 130 - Edifici di Classe 4.....	66
Art. 131 - Disposizioni speciali per alcuni edifici classificati	67

Capo II - Disciplina dei tessuti insediativi

Art. 132 - Tessuti storici (TS).....	67
Art. 133 - Tessuti consolidati (TC).....	68
Art. 134 - Tessuti consolidati non ordinati (TC1)	69
Art. 135 - Tessuti consolidati ordinati (TC2)	70
Art. 136 - Tessuti consolidati ordinati risultanti da piani attuativi (TC3)	71
Art. 137 - Tessuti promiscui (TM)	72
Art. 138 - Tessuti promiscui prevalentemente residenziali (TM1)	72
Art. 139 - Tessuti promiscui prevalentemente produttivi (TM2)	73
Art. 140 - Tessuti promiscui ordinati (TM3).....	74
Art. 141 - Tessuti Produttivi (TP).....	74

Art. 142 - Tessuti Produttivi non ordinati (TP1)	75
Art. 143 - Tessuti Produttivi ordinati (TP2)	76
Art. 144 - Tessuti Terziari (TT).....	76
Art. 145 - Tessuti Terziari non ordinati (TT1)	77
Art. 146 - Tessuti Terziari ordinati (TT2)	78
Art. 147 - Tessuti Terziari speciali (TT3)	78
Art. 148 - Tessuti Terziari ordinati (TT4)	79
Art. 149 - Aree di completamento edilizio	80
Art. 150 - Aree di completamento di tipo 1 (AC1)	80
Art. 151 - Aree di completamento di tipo 2 (AC2)	81
Art. 152 - Aree di completamento di tipo 3 (AC3)	83
Art. 153 - Aree di riqualificazione insediativa	83
Art. 154 - Aree di riqualificazione insediativa di tipo 1 (AR1).....	84
Art. 155 - Aree di riqualificazione insediativa di tipo 2 (AR2).....	85
Art. 156 - Aree di riqualificazione insediativa di tipo 3 (AR3).....	86
Art. 156 bis - Aree di integrazione dei nuclei residenziali (INR)	87
Art. 156 ter - Aree di integrazione dei nuclei produttivi (INP).....	88

Capo III - Disposizioni speciali

Art. 157 - Edifici esistenti ed edifici di nuova costruzione	89
Art. 158 – Interventi edilizi ed urbanistici in corso.....	89
Art. 159 - Sopraelevazione degli edifici ad un solo piano	90
Art. 160 - Edifici crollati o resi inagibili	91
Art. 161 - Edifici da demolire.....	92
Art. 162 - Disposizioni speciali per le attrezzature ricettive	92
Art. 163 – Possibilità di deroga alle norme igienico sanitarie.....	92

Capo IV - Disciplina delle aree urbane inedificate

Art. 164 - Parchi, giardini ed aree a verde di particolare pregio	93
Art. 165 - Parchi e giardini storici	93
Art. 166 - Aree a verde privato.....	93

TITOLO V - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI

Capo I - Disciplina degli interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico

Art. 167 - Progetti di Centralità (PC)	94
Art. 168 - Ambiti di connotazione urbana (ACU).....	95

Capo II - Disciplina delle aree a pianificazione differita

Art. 169 - Aree a pianificazione differita APD	96
Art. 170 - Aree a pianificazione differita di tipo 1 (APD1)	96
Art. 171 - Aree a pianificazione differita per produzione e servizi (APD2)	97
Art. 172 - Aree a pianificazione differita di medio termine (APD3)	98

Capo III - Disciplina delle aree per attrezzature di interesse generale

Art. 173 - Attrezzature ed impianti di interesse generale: norme generali.....	99
Art. 174 - Aree per istruzione prescolastica e dell'obbligo.....	99

Art. 175 - Aree a verde pubblico e per impianti sportivi.....	100
Art. 176 – Aree per servizi di interesse collettivo	101
Art. 177 – Cimiteri e relative fasce di rispetto	101
Art. 178 - Aree per parcheggi pubblici.....	101
Art. 179 - Aree per strutture sanitarie.....	102
Art. 180 - Aree per l’istruzione superiore	102
Art. 181 - Aree per parchi territoriali	103
Art. 182 - Disposizioni speciali per il complesso della Magia.....	103
Art. 183 – Aree per impianti tecnologici.....	104

TITOLO VI - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

Capo I - Disciplina delle zone agricole

Art. 184 - Zone con esclusiva o prevalente funzione agricola	104
Art. 185 - Programma aziendale.....	105
Art. 186 - Superfici fondiari minime	107
Art. 187 - Interventi di sistemazione ambientale.....	107
Art. 188 - Programma di paesaggio.....	108
Art. 189 - Nuove costruzioni nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola.....	109
Art. 190 - Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d’uso agricola	112
Art. 191 - Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d’uso non agricola	113
Art. 192 - Aree agricole della collina (EC)	115
Art. 193 - Aree prevalentemente boscate del Montalbano (EC1)	115
Art. 194 - Aree della collina arborata (EC2)	117
Art. 195 - Aree boscate della Magia, del Santonovo e del Boscone (EC3.1)	118
Art. 196 - Altre aree boscate (EC3.2).....	119
Art. 197 - Punti alberati (EC3.3)	119
Art. 198 - Aree associate alle aree boscate (EC4)	120
Art. 199 - Aree agricole della pianura e del fondovalle (EP).....	121
Art. 200 - Aree ad agricoltura promiscua (EP1).....	121
Art. 201 - Aree ad agricoltura specializzata vivaistico-ornamentale (EP2)	123
Art. 202 - Aree pedecollinari ad agricoltura tradizionale (EP3)	124
Art. 203 - Aree associate alle aree umide della pianura (EP4).....	125
Art. 204 - Aree umide della pianura (EP5).....	126
Art. 205 - Disposizioni speciali per l’A.N.P.I.L. “La Querciola”	127
Art. 206 - Elementi vegetali di pregio	127
Art. 207 - Aree terrazzate	128
Art. 208 - Corsi d’acqua	129

Capo II - Insediamenti ed aree speciali in territorio aperto.

Art. 209 - Nuclei Residenziali in territorio aperto (NR)	129
Art. 210 - Aree per interventi di regimazione idraulica	130
Art. 210 bis - Ambiti per interventi di regimazione idraulica	130
Art. 211 - Edifici preordinati alla delocalizzazione.....	131
Art. 212 - Aree per attività private di interesse generale nel territorio rurale.	132
Art. 213 - Laghi per pesca sportiva	134

TITOLO VII - IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE DELLA MOBILITA'

Art. 214 - Elementi del sistema infrastrutturale della mobilità	134
Art. 215 - Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare	134
Art. 216 - Fasce di rispetto stradale.....	136
Art. 217 - Distributori di carburante.....	136
Art. 218 - Piazze	138
Art. 219 - Percorsi ciclopedonali e itinerari di interesse naturalistico e panoramico.....	138
Art. 220 - Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche.....	139

TITOLO VIII - DISPOSIZIONI IN MATERIA GEOLOGICA, GEOTECNICA E DI RISCHIO IDRAULICO

Art. 221 - Condizioni di fattibilità idraulica	139
Art. 222 - Condizioni di fattibilità geomorfologica.....	145
Art. 222 bis - Adeguamento al Piano per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Arno	146

TITOLO IX - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 223 - Poteri di deroga.....	146
Art. 223 bis - Adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili	147
Art. 223 ter – Incentivi per la residenza sociale	147
Art. 224 - Misure di salvaguardia.....	148

APPENDICE

Allegato "A" - Ambiti di Connotazione Urbana

Allegato "B" - Progetti di Centralità

Allegato "C" - Aree a Pianificazione Differita di Tipo 1 e 2

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I - Generalità

Art. 1 - Contenuti del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico disciplina l'attività edilizia ed urbanistica sull'intero territorio comunale, stabilendo le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale. A tale scopo specifica e conferisce efficacia operativa ai contenuti statuari del Piano Strutturale e ad una parte significativa delle strategie in esso contenute, nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile desumibili dalle norme vigenti in materia di governo del territorio.
2. Il Regolamento Urbanistico contiene:
 - la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti,
 - la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.
3. La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti individua e definisce:
 - il perimetro aggiornato dei centri abitati, quale delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
 - la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore storico e artistico;
 - l'individuazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto dei parametri definiti dal Piano Strutturale e con riferimento agli standard urbanistici minimi imposti dalle vigenti norme statali e regionali in materia di governo del territorio;
 - le aree, gli ambiti o i singoli edifici sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa;
 - le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è consentita l'edificazione di completamento;
 - l'individuazione del patrimonio edilizio esistente sul quale sono consentiti interventi di ampliamento;
 - la disciplina del territorio rurale, nel rispetto delle vigenti norme regionali in materia;
 - la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio, ispirata a criteri di coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità, gli atti di competenza dell'Amministrazione Comunale in materia di orari e la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 10 delle presenti norme.
4. La disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio individua e definisce:
 - gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
 - gli ambiti interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico;

- gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, presuppongono la preventiva approvazione dei Piani Attuativi di cui all'art. 46 o dei Progetti Unitari di cui all'art. 49;
 - il coordinamento con la pianificazione comunale di settore, anche mediante l'individuazione delle relative aree interessate o destinate;
 - la disciplina della perequazione urbanistica, riferita a specifiche aree di trasformazione e/o di riqualificazione degli assetti insediativi;
 - il programma d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, sulla base del censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la determinazione degli interventi necessari al loro superamento;
 - le infrastrutture da realizzare e le aree ad esse destinate;
 - i beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi, ai sensi delle vigenti disposizioni statali e regionali in materia di espropriazione per pubblica utilità.
5. Il Regolamento Urbanistico contiene altresì:
- la disciplina riferita all'integrità fisica del territorio, mediante la quale le previsioni relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono poste in relazione con un compendio selezionato e coordinato delle previsioni e disposizioni vigenti in materia geologica e idraulica;
 - la valutazione di fattibilità idrogeologica degli interventi, anche ai fini del vincolo idrogeologico di cui alle vigenti norme regionali, in base all'approfondimento degli studi di natura idrogeologica, geologica ed idraulica contenuti nel Piano Strutturale;
 - le disposizioni di tutela riferite alle invarianti strutturali del territorio individuate dal Piano Strutturale;
 - le discipline speciali finalizzate alla tutela, valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica, ambientale, storico-culturale ed insediativa del patrimonio territoriale, urbanistico ed edilizio;
 - gli indirizzi progettuali e le indicazioni operative per la riqualificazione e/o la caratterizzazione dello spazio pubblico.
6. Ogni disposizione del Regolamento Urbanistico, quale che sia l'opera o la trasformazione che ammette, è da intendersi sempre e comunque fatti salvi i diritti di terzi.

Art. 2 - Validità del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico ha validità giuridica a tempo indeterminato, fatte salve le limitazioni di cui ai commi che seguono.
2. Le previsioni del Regolamento Urbanistico sono dimensionate per i cinque anni successivi all'approvazione del medesimo. In particolare sono dimensionate su tale periodo temporale le seguenti previsioni:
 - gli Ambiti di Connotazione Urbana di cui all'art. 168;
 - le Aree di Riqualificazione Insediativa di cui all'art. 153;
 - i Progetti di Centralità di cui all'art. 167 che prevedono nuovi insediamenti;
 - le Aree di integrazione dei nuclei di cui agli art. 156 bis e 156 ter;
 - le aree per le attrezzature di interesse generale di cui al Titolo V, Capo III, limitatamente a quelle in progetto;

- le aree per le nuove sedi stradali o per l'ampliamento di quelle esistenti, per le piazze e per i percorsi ciclopedonali di cui al Titolo VIII, limitatamente a quelle in progetto.
3. Le previsioni di cui al comma precedente, ed i conseguenti vincoli preordinati alla espropriazione, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, non siano stati approvati i relativi piani o progetti.
 4. Ove il regolamento urbanistico preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia dei vincoli preordinati all'espropriazione si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune. Detto termine è prorogato di diciotto mesi per gli Ambiti di Connotazione Urbana di cui all'art. 168.

Art. 3 - Elaborati del Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

Quadro conoscitivo:

- Tavola QC1.1 - Carta dei vincoli sovraordinati: Vincoli geologici ed idraulici 1:10000
- Tavola QC1.2 - Carta dei vincoli sovraordinati: Vincoli paesaggistici. 1:10000
- Tavola QC2 - Documenti di cultura materiale 1:10000
- Tavola QC3 - Infrastrutture a rete 1:25000
- Schedatura e classificazione del patrimonio edilizio esistente di valore
- Schedatura di aree boscate, di parchi e giardini, di aree e di elementi vegetali di pregio

Sintesi progettuale:

- Tavola P1 - Sintesi del progetto 1:10000
- Tavola P2 - Centri abitati e classificazione delle strade principali 1:10000
- Tavola P3.0 – Progetto: Legenda e quadro d'unione 1:50000
- Tavole da P3.1 a P.3.30 - Progetto 1:2000
- Norme tecniche di attuazione
- *Appendice 1 - Schede delle aree ACU, PC, APD1, APD2.*
- Relazione
- *Appendice 1 - Dimensionamento del Piano.*
- *Appendice 2 - Verifica degli standard urbanistici.*
- Rapporto di valutazione integrata
- Programma di abbattimento delle barriere architettoniche e urbanistiche

Studi idraulici e geologici

- Documento G - Relazione geologica e di fattibilità
- Tavola G 1 - Carta dei dati di base 1:10.000
- Tavola G 2.1 - Carta della litologia prevalente m 0-4 1:10.000
- Tavola G 2.2 - Carta della litologia prevalente m 4-8 1:10.000
- Tavola G 2.3 - Carta della litologia prevalente m 8-12 1:10.000
- Tavola G 3 - Carta della pericolosità geologica 1:10.000
- Tavole G 4.1-4.6 - Aggiornamento del quadro conoscitivo territorio collinare 1:5.000
- Tavola G 5 - Carta delle aree allagabili della pianura con zonazione di pericolosità del PAI 1:10.000
- Tavole da G 6.3 a G 6.28 - Carta della fattibilità 1:2.000
- Tavola G 7 - Carta della Vulnerabilità degli acquiferi (aggiorn. Tav. F6 del PS) 1:10.000

- | | |
|--|----------|
| - Tavola I1 - Carta delle aree allagabili. | 1:10.000 |
| - Tavola I2 - Carta dei battenti idraulici per Tr = 200 anni | 1:10.000 |
| - Tavola I3 - Carta degli ambiti "B" collinari | 1:10.000 |
| - Tavola I4 - Carta dei comparti idraulici | 1:10.000 |
| - Tavola I5 - Mappa delle tracimazioni | 1:10.000 |
2. Detti elaborati hanno valore conformativo per gli interventi ammessi limitatamente alle tavole P3 ed alle presenti norme di attuazione.
 3. In caso di incongruenze o di non perfetta corrispondenza tra le elaborazioni cartografiche eseguite su base C.T.R. in scala 1:2.000 e quelle eseguite su base C.T.R. in scala 1:10.000, riferite a medesimi tematismi, ai fini applicativi prevalgono le indicazioni cartografiche alla scala di 1:2.000.
 4. Il Regolamento Edilizio e le altre disposizioni regolamentari comunali riferite o attinenti alla materia urbanistico-edilizia concorrono alla disciplina del territorio comunale e del patrimonio edilizio esistente, in coordinamento con le disposizioni di cui alle presenti Norme per l'Attuazione e relativi allegati.

Art. 4 - Regolamento Edilizio

1. Entro un anno dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, dovrà essere approvato un nuovo Regolamento Edilizio.
2. A norma dell'art. 64 della L.R. 1/2005, il Regolamento Edilizio detterà norme in materia di modalità costruttive, ornato pubblico ed estetica, igiene, sicurezza e vigilanza.
3. Con riferimento alle previsioni del Regolamento Urbanistico, il Regolamento Edilizio preciserà in particolare:
 - un abaco delle tipologie proprie degli edifici sottoposti alla speciale classificazione di cui all'art. 126 e le norme per il recupero degli elementi architettonici tipici della tipologia di edificio;
 - un abaco di riferimento per le opere di confinamento dei percorsi storici e le relative modalità realizzative, in coerenza con il Programma di Paesaggio di cui all'art. 188;
 - le istruzioni tecniche, coerenti con le norme di riferimento regionali, finalizzate a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili nonché le soglie minime di ecoefficienza per accedere agli incentivi urbanistici di cui all'art. 73.
4. In caso di contrasto, di difformità definitorie e di deroghe, le Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico e del Piano Strutturale prevalgono sulle disposizioni del Regolamento Edilizio.

Art. 5 - Norme per l'edificabilità

1. Le previsioni di edificabilità dei suoli contenute nel Regolamento Urbanistico e delle presenti Norme conferiscono concreto titolo di edificabilità alle sole le aree che siano dotate delle opere di urbanizzazione primaria secondo quanto disposto dall'art. 12 del D.P.R. 380/2001.
2. La limitazione di cui al comma precedente non si applica quando il Concessionario s'impegna, mediante apposita Convenzione o Atto Unilaterale d'obbligo, ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione mancanti, contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del

permesso di costruire, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge ed in attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico

Art. 6 - Standard urbanistici

1. Il Regolamento Urbanistico, in conformità con gli indirizzi del Piano Strutturale e dell'art. 3 del D.M. 1444/68, mira a conseguire una dotazione minima di aree pubbliche a standards di mq. 24/abitante così ripartiti:
 - aree a verde pubblico attrezzato.....12 mq/abitante
 - aree per l'istruzione dell'obbligo4,5 mq/abitante
 - aree per attrezzature di interesse comune3,5 mq/abitante
 - aree per parcheggi4 mq/abitante
2. Il Regolamento Urbanistico, in conformità con gli indirizzi del Piano Strutturale e dell'art. 4 punto 5 del D.M. 1444/68, mira a conseguire una dotazione minima di attrezzature pubbliche di interesse generale di 17,5 mq/abitante così ripartiti:
 - istruzione superiore all'obbligo (istituti universitari esclusi)..... 1,5 mq/abitante
 - attrezzature sanitarie ed ospedaliere 1 mq/abitante
 - parchi pubblici urbani e territoriali15 mq/abitante
3. Come indicato dal Piano Strutturale la distribuzione degli spazi pubblici a standard, è stata verificata tenendo conto dei seguenti criteri:
 - le distinte prestazioni della pianura e della collina;
 - le dotazioni minime di 24 mq/abitante per spazi pubblici a standard, di cui all'art. 3 del D.M. 1444/68, e di 17,5 mq/abitante di attrezzature pubbliche di interesse generale di cui all'art. 4 punto 5 del D.M. 1444/68, sono verificate in riferimento all'insieme del territorio comunale.
 - all'interno di ciascuna U.T.O.E. la verifica della dotazione di aree per le attrezzature di interesse comune e per i parcheggi, di cui all'art. 3 del D.M. 1444/68, è stata effettuata in riferimento a ciascuna frazione e ai relativi abitanti; per particolari attrezzature di interesse comune è stata prevista una distribuzione non calcolata in proporzione agli abitanti delle singole frazioni, qualora ciò permetta di ottenere una migliore prestazione dei servizi nell'interesse generale;
 - nell' UTOE 2 gli spazi pubblici di cui all' art. 3 del D.M. n. 1444/68, corrispondenti al recupero dei deficit pregressi ed alle nuove quote di popolazione da insediare, sono reperiti all'interno o in stretta adiacenza ai "Nuclei di consolidamento delle funzioni urbane", e sono stati calcolati in misura doppia ai sensi dell'art. 4 punto 2 comma 2 del D.M. 1444/68.
4. Ai fini della verifica del dimensionamento del Regolamento Urbanistico e del calcolo del fabbisogno di aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio della residenza si assume, in conformità alle indicazioni del Piano Strutturale, la previsione di 150 mc. di volume o 50 mq di superficie utile lorda come standard residenziale per abitante ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2/4/68 n. 1444.
5. Entro un anno dall'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico dovrà essere approvato un "Programma per l'adeguamento progressivo degli standard", temporalmente definito in un arco di tempo ventennale, in riferimento alla popolazione esistente e all'adeguamento degli spazi pubblici allo standard di 24 mq/abitante, nonché delle attrezzature di interesse generale allo

standard di 17,5 mq/abitante, come prescritto dal Piano Strutturale. Il rispetto di tale programma dovrà essere verificato ogni anno, in concomitanza con l'approvazione del bilancio di previsione e del piano degli investimenti, attraverso un rapporto sullo stato d'attuazione del Regolamento Urbanistico.

6. Al fine di favorire l'adeguamento degli standard, nelle aree di trasformazione degli assetti insediativi di cui al Titolo V (e cioè nei progetti di centralità di cui all'art. 167, negli ambiti di connotazione urbana di cui all'art. 168 e nelle aree a pianificazione differita di cui all'art. 169) deve essere garantita una dotazione di attrezzature e spazi pubblici non inferiore a 28 mq./abitante. L'incremento della dotazione deve essere prioritariamente indirizzato al potenziamento delle aree a verde pubblico e dei parcheggi pubblici.
7. Allo stesso fine, nei piani attuativi relativi alle aree di riqualificazione insediativa di cui all'art. 153, le modalità di calcolo stabilite per la zona omogenea B dall'art. 4, punto 2, del D.M. 1444/1968, si applicano solo parzialmente al fine di assicurare una maggiore dotazione di aree a standard. In detti piani attuativi è pertanto prescritta una dotazione reale di aree a standard non inferiore a 14 mq./abitante sulla quota di superficie utile lorda derivante da interventi di demolizione e ricostruzione e non inferiore a 24 mq./abitante sulla eventuale quota di superficie utile lorda aggiuntiva. Anche in tali aree l'incremento della dotazione deve essere prioritariamente indirizzato al potenziamento delle aree a verde pubblico e dei parcheggi pubblici
8. Nel caso di piani attuativi che prevedono sia funzioni residenziali che terziarie e/o produttive, le aree a standard sono calcolate in proporzione alle diverse destinazioni d'uso.
9. In ogni caso, sui parametri sopraindicati prevalgono, ove superiori, le quantità assolute di area a standard indicate nella disciplina di zona e nelle schede allegate alle presenti Norme.

Art. 7 - Zone territoriali omogenee di cui al D.M. 1444/68

1. Le aree e gli ambiti disciplinati dal Regolamento Urbanistico concorrono alla determinazione delle zone omogenee di cui all'articolo 2 del D.M. 1444/68 secondo le seguenti corrispondenze:
 - A) costituiscono la zona omogenea A:
 - i Tessuti Storici (TS) di cui all'art. 132;
 - i giardini e parchi storici di cui all'art. 164;
 - le aree a verde di pregio di cui all'art. 165.
 - B) costituiscono la zona omogenea B:
 - i Tessuti Consolidati (TC) di cui all'art. 133;
 - i Tessuti Promiscui prevalentemente residenziali (TM1) di cui all'art. 138;
 - le Aree di Completamento Edilizio (AC1 e AC2) di cui agli artt. 150 e 151;
 - le Aree di Riqualificazione Insediativa (AR) di cui all'art. 153;
 - i Nuclei Residenziali (NR) di cui all'art. 209;
 - le Aree di integrazione dei nuclei residenziali di cui all'art. 156 bis;
 - le Aree di integrazione dei nuclei produttivi di cui all'art. 156 ter.
 - C) costituiscono la zona omogenea C:
 - le Aree a Pianificazione Differita APD1 di cui all'art. 170,
 - gli ambiti di connotazione urbana di cui all'art. 168,

- le aree bianche dei Progetti di Centralità di cui all'art. 167.

D) costituiscono la zona omogenea D:

- i Tessuti Produttivi (TP) di cui all'art. 141
- i Tessuti Promiscui prevalentemente produttivi (TM2) di cui all'art. 139;
- i Tessuti Terziari (TT) di cui all'art. 144
- le Aree a Pianificazione Differita APD2 di cui all'art. 171

E) costituiscono la zona omogenea E:

- le Aree Agricole di collina di cui all'art. 192
- le Aree Agricole di pianura di cui all'art. 199
- le Aree a Pianificazione Differita APD3 di cui all'art. 172

F) costituiscono la zona omogenea F:

- le Aree per Attrezzature di interesse generale al Titolo V, Capo III.

CAPO II - Valutazione degli effetti della trasformazione urbana

Art. 8 - Valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni

1. Gli interventi finalizzati alla trasformazione degli assetti insediativi previsti dal Regolamento Urbanistico sono assoggettati alla procedura di valutazione integrata secondo i criteri e le modalità di cui allo specifico "Rapporto di valutazione integrata", il quale mette a disposizione una scheda di valutazione per ciascun intervento soggetto nonché i parametri di riferimento ed i relativi criteri di valutazione.
2. E' facoltà del Comune, in seguito all'acquisizione di ulteriori elementi conoscitivi o agli esiti di precedenti valutazioni, integrare le schede di valutazione con ulteriori parametri di valutazione e con i relativi criteri di valutazione, senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico. E' sempre facoltà del tecnico valutatore integrare la scheda di valutazione con parametri aggiuntivi rispetto a quelli prescritti.
3. Sono esclusi dall'obbligo di cui al comma 1 del presente articolo i Piani Attuativi approvati in forza del previgente P.R.G., ove fatti salvi secondo quanto disposto dalle presenti norme.
4. L'approvazione di Piani attuativi e di Progetti unitari che prevedano destinazioni residenziali, anche quando non soggetta all'adempimento di cui al comma 1, è comunque subordinata alle seguenti verifiche :
 - disponibilità dell'approvvigionamento idropotabile;
 - capacità di assicurare lo smaltimento degli scarichi reflui di qualsiasi tipo mediante gli impianti esistenti o comunque nel rispetto delle disposizioni legislative;
 - capacità di garantire la raccolta dei rifiuti solidi urbani.

Art. 9 - Monitoraggio degli effetti

1. Ai sensi dell'art. 55, comma 7, della L.R. 1/2005, alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, il Comune redige una relazione sul monitoraggio degli effetti di cui all'articolo 13 della stessa legge.

2. Per ogni intervento di trasformazione degli assetti insediativi previsto dal Regolamento Urbanistico e soggetto alle disposizioni di cui all'art. 8, comma 1, è prescritta, la verifica della valutazione integrata secondo i criteri della scheda relativa all'intervento, al fine di accertare la rispondenza delle opere agli obiettivi prefissati.
3. La verifica è sempre operata dal Direttore dei Lavori ad avvenuta ultimazione dei lavori ed è depositata presso il Comune contestualmente alla certificazione di conformità delle opere di cui all'art. 86 della L.R. 1/2005.
4. La verifica è inoltre operata dal Progettista al momento della presentazione del progetto che venga inoltrato dopo l'approvazione del Piano Attuativo al fine di ottenere il relativo permesso di costruire, sempre che il Piano non contenga precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata in base all'art. 79, comma 3, della L.R. 1/2005. In tali casi si procede mediante semplice denuncia di inizio attività e non necessita operare verifica della valutazione integrata.

Art. 9 bis - Limiti allo sviluppo edilizio ed urbanistico

1. In conformità alle prescrizioni del Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico stabilisce, per gli interventi rilevanti ai fini del dimensionamento, limiti quantitativi allo sviluppo edilizio ed urbanistico nel territorio comunale.
2. Gli interventi ammessi dal Regolamento Urbanistico sono soggetti alle seguenti limitazioni:
 - a) interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica nelle aree di riqualificazione insediativa di cui all'art. 153: fino a mq. 4.667 di superficie utile lorda aggiuntiva rispetto a quella preesistente;
 - b) interventi di qualsiasi tipo da eseguirsi nelle zone E quando comportino il mutamento di destinazione da uso agricolo ad uso residenziale: fino a mq. 4.000 di superficie utile lorda;
 - c) interventi di integrazione dei nuclei residenziali di cui all'art. 156 bis: fino a mq. 2.573 di superficie utile lorda;
 - d) interventi di integrazione dei nuclei produttivi di cui all'art. 156 ter: fino a mq. 13.030 di superficie utile lorda;
 - e) interventi di addizione dei tessuti insediativi da eseguirsi nelle aree a pianificazione differita di tipo 1, di cui all'art. 170:
 - ad uso residenziale: fino a mq. 35.000 di superficie utile lorda,
 - ad uso commerciale e direzionale: fino a mq. 12.000 di superficie utile lorda,
 - e) interventi di addizione dei tessuti insediativi da eseguirsi nelle aree a pianificazione differita di tipo 2 di cui all'art. 171: fino a mq. 120.000 di superficie territoriale impegnata;
 - f) interventi di riqualificazione del tessuto insediativo da eseguirsi nei perimetri dei progetti di centralità di cui all'art. 167:
 - ad uso residenziale: fino a mq. 18.200 di superficie utile lorda,
 - ad uso commerciale e direzionale: fino a mq. 11.300 di superficie utile lorda,
 - g) interventi di riqualificazione del tessuto insediativo da eseguirsi nel perimetro dell'ambito di connotazione urbana di cui all'art. 168:
 - ad uso residenziale: fino a mq. 8.000 di superficie utile lorda,
 - ad uso commerciale e direzionale: fino a mq. 10.000 di superficie utile lorda,

- ad uso ricettivo: fino a mq. 5.000 di superficie utile lorda.
- 3. Al fine di assicurare il rispetto dei limiti di cui al comma precedente, si applicano le disposizioni in materia di monitoraggio dello sviluppo edilizio ed urbanistico di cui all'art. 9 ter.

Art. 9 ter - Monitoraggio dello sviluppo edilizio ed urbanistico

1. Lo sviluppo edilizio ammesso in conformità alle previsioni del Regolamento Urbanistico è sottoposto a monitoraggio, secondo quanto disposto dal presente articolo, al fine di garantirne la rispondenza ai limiti quantitativi di cui all'art. 9 bis.
2. Presso i competenti Uffici Comunali è attivato un registro, anche informatico, nel quale vengono progressivamente annotati:
 - a) per gli interventi diretti eccedenti la ristrutturazione edilizia: la zona urbanistica interessata, la superficie utile lorda autorizzata distinta per destinazione d'uso, il tipo di intervento ricorrente, la superficie di vendita di eventuali medie strutture, oltre agli altri dati che l'Ufficio riterrà utili ai fini del monitoraggio;
 - b) per gli interventi soggetti a Piano Attuativo: le zone urbanistiche interessate e le relative estensioni, la superficie utile lorda autorizzata distinta per destinazione d'uso, i tipi di intervento ricorrente, le eventuali aree pubbliche da cedere al Comune, le eventuali opere di urbanizzazione da eseguire a carico dei proponenti, la superficie di vendita di eventuali medie strutture, oltre agli altri dati che l'Ufficio riterrà utili ai fini del monitoraggio;
 - c) per gli interventi discendenti da procedura competitiva e comparativa: le zone urbanistiche interessate e le relative estensioni, la superficie utile lorda autorizzata distinta per destinazione d'uso, i tipi di intervento ricorrente, le aree pubbliche da cedere al Comune e le opere di urbanizzazione da eseguire a carico dei proponenti, le superfici di vendita di eventuali medie strutture, i riferimenti del bando in esito al quale l'intervento si attua, oltre agli altri dati che l'Ufficio riterrà utili ai fini del monitoraggio.
3. Con cadenza periodica, comunque non superiore a dodici mesi, gli Uffici Comunali verificano la progressione dello sviluppo edilizio ed urbanistico, distinguendo tra la consistenza degli interventi di cui all'art. 9 bis e quella degli interventi non rilevanti ai fini della verifica del dimensionamento ammesso dal Piano Strutturale. Ove il dimensionamento residuo risulti inferiore al 10% di quello previsto, ne viene data notizia al pubblico. Le richieste di permesso di costruire giacenti, ove complete di ogni elaborato prescritto e conformi alla disciplina edilizia urbanistica ad esse applicabile, proseguono nel loro iter sino all'esaurimento della superficie utile lorda disponibile. Le istanze eccedenti tale limite rimangono sospese fino a quando la loro consistenza non risulti ammessa secondo i criteri di cui all'art. 9 bis.

CAPO III - Disciplina delle funzioni e piani di settore

Art. 10 - Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Il Comune, entro un anno dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, provvederà nei modi di cui all'art. 69 della L.R. 01/2005, all'approvazione della disciplina della distribuzione

e localizzazione delle funzioni avente il contenuto e l'efficacia di cui all'art. 58 della stessa legge.

2. Ove alla data di approvazione di detta disciplina il Comune non sia tenuto a dotarsi del Piano di indirizzo e di regolazione degli orari di cui all'art. 3 della Legge Regionale 22 luglio 1998, n. 38, la disciplina di cui al comma precedente è integrata con disposizioni relative alla organizzazione dell'accessibilità ai servizi socio-sanitari, scolastici e per il tempo libero, al fine di rendere il più possibile congruenti tempi, orari e localizzazioni delle singole strutture.
3. Nelle more dell'adempimento di cui al comma 1, in materia di funzioni si applicano le disposizioni transitorie di cui agli articoli da 11 a 43 del presente Capo, le quali regolano in via transitoria i mutamenti delle destinazioni d'uso degli immobili, ivi comprese le aree di pertinenza degli edifici esistenti ed i terreni ineditati.

Art. 11 - Destinazioni d'uso

1. In conformità alle disposizioni di cui all'art. 59 della L.R. 01/2005, le destinazioni d'uso sono distinte nelle seguenti categorie:
 - a) residenziale;
 - b) produttiva;
 - c) commerciale;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) direzionale;
 - f) di servizio;
 - g) commerciale all'ingrosso e depositi;
 - h) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.
2. Ai fini delle presenti norme le categorie di destinazioni d'uso di cui alle lettere "b" e "c" sono inoltre articolate nelle seguenti sub-categorie:
 - b) produttiva:
 - b.1 industriale ed artigianale produttiva;
 - b.2 artigianale complementare alla residenza.
 - c) commerciale:
 - c.1 attività commerciali al dettaglio;
 - c.2 attività commerciali atipiche;
 - c.3 attività di somministrazione di alimenti e bevande.
3. Il passaggio dall'una all'altra delle categorie o sub-categorie di cui ai commi precedenti costituisce mutamento di destinazione d'uso ai sensi delle lettere "c" ed "e" dell'art. 58 della L.R. 01/2005.
4. Si ha mutamento di destinazione d'uso rilevante ai fini delle presenti norme quando venga variata l'utilizzazione di una unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35% della sua superficie utile (Su) o comunque oltre mq. 30, anche con più interventi successivi.
5. La destinazione d'uso da considerarsi ai fini del comma precedente è quella risultante da atti pubblici, ovvero da atti in possesso della pubblica amministrazione, formati in data anteriore a quella di adozione del Regolamento Urbanistico. In mancanza di tali atti si assume la destinazione catastale quale risulta alla data di entrata in vigore della L.R. 39/94 (01.06.1994).

Art. 12 - Destinazione d'uso residenziale

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

Art. 13 - Destinazione d'uso produttiva

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

Art. 14 - Destinazione d'uso commerciale

1. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso "commerciali" le attività comunque finalizzate alla rivendita al dettaglio di beni o servizi. Ai fini delle presenti norme le attività commerciali si distinguono in:
 - a) attività commerciali al dettaglio;
 - b) attività commerciali atipiche;
 - c) attività di somministrazione di alimenti e bevande.
2. Sono attività commerciali al dettaglio quelle svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
3. Sono attività commerciali atipiche quelle particolari attività commerciali al dettaglio che necessitano di grandi superfici per esposizione dei prodotti o che, per quanto disposto dall'art. 21 della L.R. 28/2005, sono esercitabili nella stessa sede unitamente ad attività commerciali all'ingrosso. Sono inoltre attività commerciale atipiche le attività commerciali specializzate nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita.

4. Sono attività di somministrazione di alimenti e bevande quelle particolari attività commerciali nelle quali la vendita è finalizzata al consumo sul posto. Vi rientrano tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio, appositamente attrezzati e gestiti per la funzionalità del medesimo, ovvero in una superficie aperta al pubblico, adiacente o pertinente al locale (ristoranti, trattorie, pizzerie, tavole calde, bar, caffè, pasticcerie, gelaterie, birrerie, paninoteche, enoteche e simili).

Art. 15 - Destinazione d'uso turistico ricettiva

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

Art. 16 - Destinazione d'uso direzionale

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

Art. 17 - Destinazione d'uso servizi

1. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso "servizi" le attività e le attrezzature pubbliche di qualsiasi tipo e natura nonché le attività private che offrano servizi o attrezzature che comunque rivestono interesse pubblico, ivi comprese le attrezzature ricreative e per il tempo libero nonché i locali di pubblico spettacolo. Rientrano inoltre nella categoria di destinazione d'uso "servizi" le residenze per anziani, gli alloggi volano per l'emergenza abitativa e le altre analoghe strutture finalizzate a dare risposte di eminente carattere sociale.
2. In tutto il territorio comunale, le attività di pubblico spettacolo e le attrezzature ricreative e per il tempo libero realizzate da privati (quali sale da ballo, discoteche, night club ed altre analoghe attività che per la forte affluenza, l'inquinamento acustico e gli orari di apertura non risultano compatibili con la funzione abitativa) sono ammesse solo nelle zone a prevalente

funzione produttiva. E' facoltà del comune ammettere tale tipo di attività in altre zone del territorio comunale, in conformità alla disciplina di zona ricorrente, previa approvazione di apposito Piano Attuativo integrato da uno specifico studio che attesti la compatibilità urbanistica e sociale della nuova attività con il contesto nel quale deve inserirsi. E', in ogni caso, esclusa la realizzazione di servizi privati che comportino attività rumorose o moleste nelle zone o tessuti a prevalente destinazione residenziale.

Art. 18 - Destinazione d'uso commerciale all'ingrosso e depositi

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

Art. 19 - Destinazione d'uso agricola

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

Art. 20 - Piani di settore di competenza comunale

1. I Piani di settore di competenza comunale vigenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico sono fatti salvi e rimangono in vigore fino all'approvazione della disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 10.

Art. 21 - Ambiti

1. Ai fini della presente disciplina, il territorio comunale, nell'ambito del perimetro dei centri abitati, è suddiviso nelle unità territoriali organiche elementari previste dal Piano Strutturale ed inoltre in sub-unità, denominate ambiti, di superficie non superiore a cinquanta ettari.
2. Il territorio comunale è conseguentemente diviso in ventidue ambiti, dei quali sette nel capoluogo ed uno per ciascuna delle altre quindici frazioni.
3. Nella U.T.O.E. 1 (sistema delle frazioni di pianura) sono individuati i seguenti ambiti:
 - Quarrata 1: corrispondente al quadrante urbano sud est del capoluogo, e cioè alla porzione di tessuto insediativo a prevalente destinazione residenziale posto ad est della direttrice viaria di Via Corrado da Montemagno - Via Fotonica ed a sud della direttrice viaria di Vecchia Fiorentina;

- Quarrata 2: corrispondente al quadrante urbano sud ovest del capoluogo, e cioè la porzione di tessuto insediativo a prevalente destinazione residenziale posto ad ovest della direttrice viaria di Via Corrado da Montemagno - Via Fotonica ed a sud della direttrice viaria di Vecchia Fiorentina;
 - Quarrata 3: corrispondente al quadrante urbano est del capoluogo, e cioè la porzione di tessuto insediativo a prevalente destinazione residenziale posto ad est della direttrice viaria di Via Montalbano e compreso tra le direttrici viarie di Vecchia Fiorentina, a sud, e di Via Torino-Viale Europa, a nord;
 - Quarrata 4: corrispondente al quadrante urbano ovest del capoluogo, e cioè la porzione di tessuto insediativo a prevalente destinazione residenziale posto ad ovest della direttrice viaria di Via Montalbano e compreso tra le direttrici viarie di Vecchia Fiorentina, a sud, e di Via Torino-Viale Europa, a nord;
 - Quarrata 5: corrispondente all'area di connotazione urbana ACU di Via Montalbano;
 - Quarrata 6: corrispondente al quadrante urbano nord est del capoluogo, e cioè la porzione di tessuto insediativo a prevalente destinazione produttiva posta ad est della direttrice viaria di Via Montalbano ed a nord della direttrice viaria di Via Torino-Viale Europa, escluse le aree ricadenti nella ACU di Via Montalbano;
 - Quarrata 7: corrispondente al quadrante urbano nord ovest del capoluogo, e cioè la porzione di tessuto insediativo a prevalente destinazione produttiva posta ad ovest della direttrice viaria di Via Montalbano ed a nord della direttrice viaria di Via Torino-Viale Europa, escluse le aree ricadenti nella ACU di Via Montalbano;
 - Catena: corrispondente agli insediamenti della omonima frazione di pianura;
 - Campiglio: corrispondente agli insediamenti della omonima frazione di pianura;
 - Santonovo: corrispondente agli insediamenti della omonima frazione di pianura;
 - Valenzatico: corrispondente agli insediamenti della omonima frazione di pianura;
 - Barba: corrispondente agli insediamenti della omonima frazione di pianura;
 - S. Antonio: corrispondente agli insediamenti della omonima frazione di pianura;
 - Ferruccia: corrispondente agli insediamenti della omonima frazione di pianura;
 - Vignole: corrispondente frazione di pianura;
 - Casini: corrispondente agli insediamenti della omonima frazione di pianura;
 - Caserana: corrispondente agli insediamenti della omonima frazione di pianura;
4. Nella U.T.O.E. 2 (sistema delle frazioni di collina), sono individuati i seguenti ambiti:
- Tizzana: corrispondente agli insediamenti della omonima frazione di collina;
 - Colle: corrispondente agli insediamenti della omonima frazione di collina;
 - Buriano: corrispondente agli insediamenti della omonima frazione di collina;
 - Lucciano: corrispondente agli insediamenti della omonima frazione di collina;
 - Montemagno: corrispondente agli insediamenti della omonima frazione di collina.

5. Con riferimento a ciascun ambito la presente disciplina individua e definisce:
- a) le funzioni non ammesse, eventualmente anche in relazione a singoli complessi immobiliari o a parti di essi;
 - b) le quantità massime e minime per ciascuna funzione in relazione alle reciproche compatibilità;
 - c) i mutamenti di destinazione comunque soggetti a titolo abilitativo;
 - d) le condizioni per la localizzazione delle funzioni in determinate parti degli ambiti;
 - e) specifiche fattispecie o aree determinate nelle quali il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, anche in assenza di opere edilizie, è sottoposto a denuncia di inizio dell'attività.

Art. 22 - Ambito Quarrata 1

1. Nell'ambito Quarrata 1 valgono le seguenti disposizioni:
- a) Non sono ammesse nuove funzioni produttive diverse dalle attività artigianali complementari alla residenza.
 - b) La destinazione commerciale all'ingrosso e depositi è ammessa limitatamente ad attività di modesta dimensione e compatibili con la residenza.
 - c) Non sono ammesse nuove destinazioni commerciali per grandi strutture di vendita di qualsiasi tipo o per medie strutture alimentari. Medie strutture non alimentari sono ammesse nelle aree in fregio alla circonvallazione sud est in proseguimento di Via Firenze e nelle aree a pianificazione differita APD1 e APD2.
 - d) Le attività commerciali atipiche sono ammesse se la superficie di vendita è contenuta nei limiti di mq. 250.
 - e) Non sono previste quantità minime o massime per ciascuna funzione, fermo restando che il Regolamento Urbanistico privilegia la funzione residenziale ed incentiva la delocalizzazione delle funzioni con essa incompatibili.
 - f) I mutamenti di destinazione comunque accompagnati da opere edilizie sono soggetti al preventivo conseguimento del titolo abilitativo prescritto in funzione del tipo di opere previste.
 - g) Quando il mutamento di destinazione d'uso interessa edifici, o parti di essi, con superficie utile lorda eccedente mq. 1500, l'intervento è subordinato al preventivo rilascio di permesso di costruire.
 - h) La localizzazione di nuove funzioni commerciali è subordinata all'integrale rispetto delle disposizioni comunali e regionali ad esse applicabili, senza eccezione alcuna.
 - i) Il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili in assenza di opere edilizie è sottoposto a denuncia di inizio attività.
 - j) Nel perimetro del Progetto di Centralità di Piazza Risorgimento (PC2) è facoltà del Comune derogare dalla disciplina di cui alle lettere precedenti, ammettendo funzioni di norma escluse o consentendo superfici di vendita superiori a quelle in precedenza indicate.

Art. 23 - Ambito Quarrata 2

1. Nell'ambito Quarrata 2 valgono le seguenti disposizioni:

- a) Non sono ammesse nuove funzioni produttive diverse dalle attività artigianali complementari alla residenza.
- b) La destinazione commerciale all'ingrosso e depositi è ammessa limitatamente ad attività di modesta dimensione e compatibili con la residenza.
- c) Non sono ammesse nuove destinazioni commerciali per grandi o medie strutture di vendita. Le attività commerciali atipiche sono ammesse se la superficie di vendita è contenuta nei limiti di mq. 200.
- d) Non sono previste quantità minime o massime per ciascuna funzione, fermo restando che il Regolamento Urbanistico privilegia la funzione residenziale ed incentiva la delocalizzazione delle funzioni con essa incompatibili.
- e) I mutamenti di destinazione comunque accompagnati da opere edilizie sono soggetti al preventivo conseguimento del titolo abilitativo prescritto in funzione del tipo di opere previste.
- f) Quando il mutamento di destinazione d'uso interessi edifici, o parti di essi, con superficie utile lorda eccedente mq. 1500, l'intervento è subordinato al preventivo rilascio di permesso di costruire.
- g) La localizzazione di nuove funzioni commerciali è subordinata all'integrale rispetto delle disposizioni comunali e regionali ad esse applicabili, senza eccezione alcuna.
- h) Il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili in assenza di opere edilizie è sottoposto a denuncia di inizio attività.
- j) Nel perimetro del Progetto di Centralità di Piazza Risorgimento (PC2) è facoltà del Comune derogare dalla disciplina di cui alle lettere precedenti, ammettendo funzioni di norma escluse o consentendo superfici di vendita superiori a quelle in precedenza indicate.

Art. 24 - Ambito Quarrata 3

1. Nell'ambito Quarrata 3 valgono le seguenti disposizioni:
 - a) Non sono ammesse nuove funzioni produttive diverse dalle attività artigianali complementari alla residenza.
 - b) La destinazione commerciale all'ingrosso e depositi è ammessa limitatamente ad attività di modesta dimensione e compatibili con la residenza.
 - c) Non sono ammesse nuove destinazioni commerciali per grandi strutture di vendita. Le medie strutture di vendita sono ammesse fino ad una superficie di vendita di mq. 450 per le strutture alimentari e fino a mq. 750 per le strutture non alimentari. Medie strutture non alimentari di maggiori dimensioni sono ammesse nelle aree in fregio alla circonvallazione sud est in proseguimento di Via Firenze e nelle aree a pianificazione differita APD1 e APD2.
 - d) Le attività commerciali atipiche sono ammesse se la superficie di vendita è contenuta nei limiti di mq. 300.
 - e) Non sono previste quantità minime o massime per ciascuna funzione, fermo restando che il Regolamento Urbanistico privilegia la funzione residenziale ed un equilibrato mix delle funzioni con essa compatibili ed incentiva la delocalizzazione delle funzioni con essa incompatibili.
 - f) I mutamenti di destinazione comunque accompagnati da opere edilizie sono soggetti al preventivo conseguimento del titolo abilitativo prescritto in funzione del tipo di opere previste.

- g) Quando il mutamento di destinazione d'uso interessi edifici, o parti di essi, con superficie utile lorda eccedente mq. 1500, l'intervento è subordinato al preventivo rilascio di permesso di costruire.
- h) La localizzazione di nuove funzioni commerciali è subordinata all'integrale rispetto delle disposizioni comunali e regionali ad esse applicabili, senza eccezione alcuna.
- i) Il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili in assenza di opere edilizie è sottoposto a denuncia di inizio attività.

Art. 25 - Ambito Quarrata 4

1. Nell'ambito Quarrata 4 valgono le seguenti disposizioni:

- a) Non sono ammesse nuove funzioni produttive diverse dalle attività artigianali complementari alla residenza.
- b) La destinazione commerciale all'ingrosso e depositi è ammessa limitatamente ad attività di modesta dimensione e compatibili con la residenza.
- c) Non sono ammesse nuove destinazioni commerciali per grandi o medie strutture di vendita.
- d) Non sono ammesse nuove destinazioni commerciali per grandi strutture di vendita. Le medie strutture di vendita sono ammesse fino ad una superficie di vendita di mq. 450 per le strutture alimentari e fino a mq. 750 per le strutture non alimentari.
- e) Non sono previste quantità minime o massime per ciascuna funzione, fermo restando che il Regolamento Urbanistico privilegia la funzione residenziale ed un equilibrato mix delle funzioni con essa compatibili ed incentiva la delocalizzazione delle funzioni con essa incompatibili
- f) I mutamenti di destinazione comunque accompagnati da opere edilizie sono soggetti al preventivo conseguimento del titolo abilitativo prescritto in funzione del tipo di opere previste.
- g) Ove il mutamento di destinazione d'uso interessi edifici, o parti di essi, con superficie utile lorda eccedente mq. 1500, l'intervento è subordinato al preventivo rilascio di permesso di costruire.
- h) La localizzazione di nuove funzioni commerciali è subordinata all'integrale rispetto delle disposizioni comunali e regionali ad esse applicabili, senza eccezione alcuna.
- i) Il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili in assenza di opere edilizie è sottoposto a denuncia di inizio attività.

Art. 26 - Ambito Quarrata 5

1. Nell'ambito Quarrata 5 valgono le seguenti disposizioni:

- a) Non sono ammesse nuove attività commerciali all'ingrosso e depositi, nè nuove funzioni produttive diverse dalle attività artigianali complementari alla residenza.
- b) Fino all'approvazione del piano complesso d'intervento prescritto per tale ambito, non sono parimenti ammesse nuove destinazioni commerciali per grandi o medie strutture di vendita, né mutamenti di destinazioni ad uso residenziale degli immobili commerciali esistenti.
- c) Non sono previste quantità minime o massime per ciascuna funzione, fermo restando che il Regolamento Urbanistico privilegia un equilibrato mix di funzioni residenziali, commerciali e direzionali ed incentiva la delocalizzazione delle funzioni con esse incompatibili.

- d) I mutamenti di destinazione comunque accompagnati da opere edilizie sono soggetti al preventivo conseguimento del titolo abilitativo prescritto in funzione del tipo di opere previste.
- e) Ove il mutamento di destinazione d'uso interessi edifici, o parti di essi, con superficie utile lorda eccedente mq. 1500, l'intervento è subordinato al preventivo rilascio di permesso di costruire.
- f) Il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili in assenza di opere edilizie è sottoposto a denuncia di inizio attività.

Art. 27 - Ambito Quarrata 6

1. Nell'ambito Quarrata 6 valgono le seguenti disposizioni:

- a) Non sono ammesse nuove funzioni residenziali, fatta eccezione per le aree comprese fra Via Giotto, il suo prolungamento e Via Torino e per gli alloggi di servizio nelle misura prescritta dalle norme di zona.
- b) Sono ammesse attività commerciali atipiche ed attività di somministrazione di alimenti e bevande. Fino alla emanazione del Regolamento di cui all'art. 3 della Legge Regionale 7 febbraio 2005, n. 28, le attività commerciali al dettaglio sono ammesse limitatamente agli esercizi di vicinato.
- c) Non sono previste quantità minime o massime per ciascuna funzione, fermo restando che il Regolamento Urbanistico privilegia la funzione produttiva ed incentiva la delocalizzazione delle funzioni residenziali esistenti.
- d) I mutamenti di destinazione comunque accompagnati da opere edilizie sono soggetti al preventivo conseguimento del titolo abilitativo prescritto in funzione del tipo di opere previste.
- e) Ove il mutamento di destinazione d'uso interessi edifici, o parti di essi, con superficie utile lorda eccedente mq. 1500, l'intervento è subordinato al preventivo rilascio di permesso di costruire. E' fatta eccezione per i mutamenti di destinazione tra le funzioni produttive, commerciali all'ingrosso e depositi, nel qual caso si applicano le disposizioni di cui alla lettera "c".
- f) La localizzazione di nuove funzioni commerciali è subordinata all'integrale rispetto delle disposizioni comunali e regionali ad esse applicabili, senza eccezione alcuna.
- g) Il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili in assenza di opere edilizie è sottoposto a denuncia di inizio attività.
- h) Nel perimetro del Progetto di Centralità di Via Torino (PC1) è facoltà del Comune derogare dalla disciplina di cui alle lettere precedenti, ammettendo funzioni di norma escluse o consentendo superfici di vendita superiori a quelle in precedenza indicate.

Art. 28 - Ambito Quarrata 7

1. Nell'ambito Quarrata 7 valgono le seguenti disposizioni:

- a) Non sono ammesse nuove funzioni residenziali, fatta eccezione per le aree prospicienti Via Einaudi e per gli alloggi di servizio nelle misura prescritta dal Regolamento Urbanistico.
- b) Non sono previste quantità minime o massime per ciascuna funzione, fermo restando che il Regolamento Urbanistico privilegia la funzione produttiva e le attività con essa compatibili ed incentiva la delocalizzazione delle funzioni residenziali esistenti.

- c) I mutamenti di destinazione comunque accompagnati da opere edilizie sono soggetti al preventivo conseguimento del titolo abilitativo prescritto in funzione del tipo di opere previste.
- d) Ove il mutamento di destinazione d'uso interessi edifici, o parti di essi, con superficie utile lorda eccedente mq. 1500, l'intervento è subordinato al preventivo rilascio di permesso di costruire. E' fatta eccezione per i mutamenti di destinazione tra le funzioni produttive, commerciali all'ingrosso e depositi, nel qual caso si applicano le disposizioni di cui alla lettera "c".
- e) La localizzazione di nuove funzioni commerciali è subordinata all'integrale rispetto delle disposizioni comunali e regionali ad esse applicabili, senza eccezione alcuna.
- f) Il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili in assenza di opere edilizie è sottoposto a denuncia di inizio attività.

Art. 29 - Ambito Catena

1. Nell'ambito Catena valgono le seguenti disposizioni:

- a) Non sono ammesse nuove destinazioni commerciali per grandi strutture di vendita. Le medie strutture di vendita sono ammesse, nelle aree in fregio alle strade classificate C-C1-C2, fino ad una superficie di vendita di mq. 450 per le strutture alimentari e fino a mq. 750 per le strutture non alimentari.
- b) Non sono previste quantità minime o massime per ciascuna funzione, fermo restando che il Regolamento Urbanistico privilegia un equilibrato mix tra le varie funzioni, seppur le funzioni residenziali e produttive siano, di norma, mantenute distinte per quanto a volte contigue.
- c) I mutamenti di destinazione comunque accompagnati da opere edilizie sono soggetti al preventivo conseguimento del titolo abilitativo prescritto in funzione del tipo di opere previste.
- d) Ove il mutamento di destinazione d'uso interessi edifici, o parti di essi, con superficie utile lorda eccedente mq. 750, l'intervento è subordinato al preventivo rilascio di permesso di costruire. E' fatta eccezione per i mutamenti di destinazione tra le funzioni produttive, commerciali all'ingrosso e depositi, nel qual caso si applicano le disposizioni di cui alla lettera "c".
- e) La localizzazione di nuove funzioni commerciali è subordinata all'integrale rispetto delle disposizioni comunali e regionali ad esse applicabili, senza eccezione alcuna.
- f) Il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili in assenza di opere edilizie è sottoposto a denuncia di inizio attività.
- g) Nel perimetro del Progetto di Centralità relativo alla frazione è facoltà del Comune derogare dalla disciplina di cui alle lettere precedenti, ammettendo funzioni di norma escluse o consentendo superfici di vendita superiori a quelle in precedenza indicate.

Art. 30 - Ambito Campiglio

1. Nell'ambito Campiglio valgono le stesse disposizioni di cui all'art. 29, ad eccezione del comma g).

Art. 31 - Ambito Santonovo

1. Nell'ambito Santonovo valgono le stesse disposizioni di cui all'art. 29.

Art. 32 - Ambito Valenzatico

1. Nell'ambito Valenzatico valgono le stesse disposizioni di cui all'art. 29.

Art. 33 - Ambito Barba

1. Nell'ambito Barba valgono le stesse disposizioni di cui all'art. 29.

Art. 34 - Ambito S. Antonio

1. Nell'ambito S. Antonio valgono le stesse disposizioni dell'art. 29, ad eccezione dei commi a) e g).
2. Nel tessuto terziario TT3 valgono le seguenti disposizioni:
 - a) Non sono ammesse nuove funzioni produttive né medie o grande strutture commerciali di carattere alimentare. Non sono parimenti ammesse nuove funzioni residenziali, fatta eccezione per gli alloggi di servizio nelle misura prescritta dalle norme di zona.
 - b) Non sono previste quantità minime o massime per ciascuna funzione, fermo restando che il Regolamento Urbanistico privilegia la funzione commerciale ed incentiva la delocalizzazione delle funzioni residenziali e produttive esistenti.
 - c) I mutamenti di destinazione comunque accompagnati da opere edilizie sono soggetti al preventivo conseguimento del titolo abilitativo prescritto in funzione del tipo di opere previste.
 - d) La localizzazione di nuove funzioni commerciali è subordinata all'integrale rispetto delle disposizioni comunali e regionali ad esse applicabili, senza eccezione alcuna.
 - e) Il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili in assenza di opere edilizie è sottoposto a denuncia di inizio attività. Ove avvenga in direzione della destinazione commerciale, detto mutamento è comunque oneroso.

Art. 35 - Ambito Ferruccia

1. Nell'ambito Ferruccia valgono le stesse disposizioni di cui all'art. 29.

Art. 36 - Ambito Vignole

1. Nell'ambito Vignole valgono le stesse disposizioni di cui all'art. 29.

Art. 37 - Ambito Casini

1. Nell'ambito Casini valgono le stesse disposizioni di cui all'art. 29.

Art. 38 - Ambito Caserana

1. Nell'ambito Caserana valgono le stesse disposizioni di cui all'art. 29.

Art. 39 - Ambito Tizzana

1. Nell'ambito Tizzana valgono le seguenti disposizioni:
 - a) Non sono ammesse nuove funzioni produttive diverse dalle attività artigianali complementari alla residenza. La destinazione commerciale all'ingrosso e depositi è ammessa limitatamente ad attività di modesta dimensione e compatibili con la residenza.
 - b) Non sono ammesse nuove destinazioni commerciali per grandi o medie strutture di vendita. In considerazione dei fenomeni di rarefazione del sistema distributivo che interessano la collina, sono consentiti gli empori polifunzionali come definiti all'art. 20 della L.R. 28/2005.
 - c) Non sono previste quantità minime o massime per ciascuna funzione, fermo restando che il Regolamento Urbanistico privilegia la funzione residenziale ed incentiva la delocalizzazione delle funzioni con essa incompatibili.
 - d) I mutamenti di destinazione comunque accompagnati da opere edilizie sono soggetti al preventivo conseguimento del titolo abilitativo prescritto in funzione del tipo di opere previste.
 - e) Quando il mutamento di destinazione d'uso interessi edifici, o parti di essi, con superficie utile lorda eccedente mq. 400, l'intervento è subordinato al preventivo rilascio di permesso di costruire.
 - f) Il mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili in assenza di opere edilizie è sottoposto a denuncia di inizio attività.

Art. 40 - Ambito Colle

1. Nell'ambito Colle valgono le stesse disposizioni di cui all'art. 39.

Art. 41 - Ambito Buriano

1. Nell'ambito Buriano valgono le stesse disposizioni di cui all'art. 39.

Art. 42 - Ambito Lucciano

1. Nell'ambito Lucciano valgono le stesse disposizioni di cui all'art. 39.

Art. 43 - Ambito Montemagno

1. Nell'ambito Montemagno valgono le stesse disposizioni di cui all'art. 39.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Capo I - Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico

Art. 44 - Modalità di attuazione del Regolamento Urbanistico

1. Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano mediante programmi complessi di riqualificazione insediativa, piani attuativi, progetti di opere pubbliche, interventi diretti, interventi diretti previa redazione di progetti unitari.
2. Gli interventi devono rispettare le destinazioni e le prescrizioni contenute negli elaborati grafici e nelle norme di attuazione del Regolamento Urbanistico

Art. 45 - Programmi complessi di riqualificazione insediativa

1. I programmi complessi di riqualificazione insediativa costituiscono strumenti di programmazione attuativa assimilati a piani attuativi e sono finalizzati al recupero e alla riqualificazione degli insediamenti esistenti anche attraverso interventi di nuova edificazione. Tali programmi, puntando sulla qualità delle prestazioni del sistema insediativo, si caratterizzano per una pluralità di funzioni, di tipologie d'intervento e di operatori, con il coinvolgimento di risorse pubbliche e private.
2. I programmi complessi di riqualificazione insediativa sono localizzati all'interno degli ambiti di cui all'articolo 55, comma 2, lettera i) della L.R. 01/2005.
3. I programmi di riqualificazione insediativa comprendono in particolare:
 - a) programmi integrati di intervento di cui all'articolo 16 della legge 17 febbraio 1992, n. 179 (Norme per l'edilizia residenziale pubblica);
 - b) programmi di recupero urbano di cui all'articolo 11 del decreto legge 5 ottobre 1993, n. 398 (Disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia) convertito nella legge 4 dicembre 1993, n. 493;
 - c) i contratti di quartiere ed ogni altro programma di riqualificazione insediativa comunque denominato, individuato ai sensi della legge statale.

Art. 46 - Piani attuativi

1. I Piani Attuativi costituiscono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del Regolamento Urbanistico e sono obbligatori nelle zone e nei casi prescritti dalle presenti norme.
2. Ciascun piano attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei piani o programmi di cui al titolo V, capo IV, sezione II, della L.R. 01/2005 ed in particolare di:
 - a) piani particolareggiati di iniziativa pubblica (P.P.) di cui all'art. 13 della L. 1150/1942.
 - b) i piani di lottizzazione (P.d.L.) di cui all'art. 28 della L. 1150/1942 ed all'art. 70 della L.R. 01/2005;

- c) piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P) di cui alla L. 167/1962 ed all'art. 71 della L.R. 01/2005;
 - d) piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della L. 865/1971 ed all'art. 72 della L.R. 01/2005;
 - e) piani di recupero del patrimonio edilizio (P.d.R.) di cui all'art. 28 della L. 457/1978 ed all'art. 73 della L.R. 01/2005;
 - f) programma aziendale di cui all'art. 42 della L.R. 1/2005, nei casi di cui all'art. 185 delle presenti norme;
 - g) ogni altro strumento di iniziativa pubblica o privata che abbia valore di piano attuativo ai sensi e per gli effetti della legislazione nazionale e regionale vigente in materia;
3. I Piani Attuativi possono essere di iniziativa pubblica o privata. L'iniziativa privata è ammessa nei casi di cui alle lettere "b", "e" ed "f" del comma precedente nonché nei diversi casi in cui le presenti norme la ammettano espressamente. L'iniziativa pubblica è ammessa per tutti i tipi di Piano Attuativo.
 4. I Piani Attuativi sono approvati dal Comune con le procedure di cui all'art. 69 della L.R. 01/2005 e sono, di norma, estesi all'intero perimetro individuato sulle tavole del Regolamento Urbanistico.
 5. E' facoltà del Comune ammettere Piani Attuativi estesi non all'intero perimetro previsto ma a porzioni organiche e significative del medesimo, di estensione comunque non inferiore a due terzi di quella complessiva. In ogni caso la realizzazione parziale del piano attuativo dovrà assicurare la funzionalità dal punto di vista idraulico e la corretta regimazione delle acque superficiali dell'intera area assoggettata a piano attuativo.
 6. Nei casi in cui è ammessa l'iniziativa privata, i proprietari che rappresentano la maggioranza assoluta del valore dei beni compresi nel Piano Attuativo, calcolata in base all'imponibile catastale, hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al Comune della proposta di piano e del relativo schema di convenzione.
 7. Il Comune invita i proprietari non aderenti al consorzio ad aderire al piano ed alla convenzione, assegnando un termine non inferiore a sessanta giorni. Decorso inutilmente il termine assegnato, il Comune procede a diffidare gli stessi, assegnando un ulteriore termine non inferiore a trenta giorni.
 8. Decorso senza esito il termine di cui al comma precedente, gli immobili dei proprietari non aderenti al consorzio rientrano tra i beni soggetti ad espropriazione secondo quanto disposto all'articolo 66, comma 3 della L.R. 01/2005.

Art. 47 - Elaborati dei programmi complessi di riqualificazione insediativa

1. Ai sensi dell'art. 74, comma 4, della L.R. 1/2005, i programmi complessi di riqualificazione insediativa contengono:
 - a) uno studio di fattibilità degli interventi, con particolare riferimento ai tempi di cantierabilità;
 - b) il progetto preliminare degli interventi pubblici e privati che il soggetto proponente, diverso dall'amministrazione comunale, si dichiara disposto a realizzare;
 - c) la valutazione degli effetti sui sistemi insediativo, ambientale, paesaggistico, della mobilità, sociale ed economico che la realizzazione degli interventi proposti comportano;

- d) i termini di inizio ed ultimazione dei lavori nonché l'individuazione dei beni soggetti ad espropriazione ai sensi dell'articolo 66 della L.R. 1/2005.
2. I programmi complessi di riqualificazione insediativa sono, di norma, costituiti dagli elaborati necessari ad esplicitare i contenuti di cui al comma precedente e ad indirizzare e disciplinare la loro attuazione sia mediante interventi diretti che tramite successivi e distinti Piani Attuativi.
 3. Per le parti che prevedono l'attuazione tramite intervento diretto, il programma di riqualificazione insediativa assume il livello di definizione progettuale proprio di un Piano Attuativo.
 4. In ogni caso il programma di riqualificazione insediativa contiene gli elementi e le prescrizioni idonee a garantire l'organica e coerente attuazione delle sue previsioni, quale sia la forma di attuazione delle medesime.

Art. 48 - Elaborati dei Piani attuativi

1. Fatte salve ulteriori prescrizioni del Regolamento Edilizio, i piani attuativi dovranno essere costituiti, di norma, dai seguenti elaborati:
 - a) planimetria di zona in scala 1:2000;
 - b) estratto di P.R.G. in scala 1:2000;
 - c) estratto di mappa catastale o tipo di frazionamento aggiornato sullo stato attuale delle proprietà;
 - d) elenco delle particelle, loro consistenza, nome dei proprietari esteso all'intera area d'intervento;
 - e) planimetria, in scala 1:200 o 1:500, che illustri lo stato di fatto e di diritto dell'area oggetto di intervento.
 - f) documentazione fotografica dei luoghi e delle preesistenze;
 - g) rilievo strumentale del terreno, in scala 1:200, con quote altimetriche;
 - h) calcolo analitico e totale della superficie territoriale d'intervento;
 - i) rilievo delle unità edilizie esistenti con particolare riferimento a quelle di valore storico o ambientale per le quali dovrà essere presentata una relazione storico-architettonica;
 - l) relazione geologico-idraulica di fattibilità;
 - m) progetto planivolumetrico che illustri, con una relazione e con gli elaborati in scala 1:200 o 1:500, ciò che dell'esistente si intende conservare, i nuovi corpi di fabbrica, la consistenza e la destinazione d'uso dei fabbricati, la sagoma degli edifici e la loro sezione massima, le superfici fondiarie di pertinenza di ciascun fabbricato, le sistemazioni esterne, i servizi e gli impianti tecnologici, nonché le opere di urbanizzazione primaria e secondaria che si intendono eseguire, incluse eventuali opere di regimazione idraulica.
 - n) simulazione dell'inserimento dell'intervento sotto il profilo urbanistico ed ambientale mediante plastico o modellazioni tridimensionali informatizzate;
 - o) relazione estimativa che contenga le specifiche di capitolato, le quantità ed i prezzi unitari, analitici e totali delle opere e delle aree da cedere e da realizzare con l'intervento;
 - p) schema di convenzione che disciplini i termini e le modalità d'attuazione dell'intervento.
2. E' fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di applicare quanto previsto dall'art. 23 della L. 1150/1942 e dal D.P.R. 8/6/2001 n. 327 sui comparti edificatori.
3. Le convenzioni prescritte per i piani particolareggiati di iniziativa privata devono prevedere:

- a) cessione gratuita, entro i termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria, nella misura indicata dalle presenti norme;
 - b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi a tutte le opere di urbanizzazione primaria inerenti il Piano Attuativo, nonché l'assunzione degli oneri per la costruzione delle opere di urbanizzazione secondaria nella misura indicata dalle presenti norme;
 - c) i termini di ultimazione delle successive fasi di intervento previste dal programma di attuazione allegato al Piano;
 - d) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione sino a quando tali opere non vengano consegnate all'Amministrazione Comunale in base alla convenzione stessa;
 - e) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
4. La convenzione, da trascriversi a cura e spese dei richiedenti, deve essere approvata, insieme al progetto del Piano Attuativo, con deliberazione consiliare, nei modi e forme di legge, ai fini del rilascio del prescritto titolo abilitativo.
 5. In sede di elaborazione del progetto di dettaglio dei piani attuativi, qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro, e/o le suddivisioni interne cadano in prossimità - ma non coincidano - con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe di scala maggiore (quali ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio. In tali casi l'approvazione del piano attuativo comporta la corrispondente rettifica senza che ciò comporti variante al Regolamento Urbanistico.
 6. Nel caso di Piani di Recupero la documentazione di cui al comma 3 dovrà essere integrata con i seguenti documenti:
 - relazione contenente la descrizione storica, fisica, sociale e patrimoniale degli immobili assoggettati al piano nonché delle caratteristiche e delle cause del degrado;
 - l'individuazione di eventuali interventi di rilevante e preminente interesse pubblico;
 - l'individuazione e numerazione delle unità minime di intervento;
 - perizia geologica e progetto di massima degli interventi di consolidamento (nel caso di degrado ambientale per la presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico).

Art. 49 - Progetti Unitari

1. Il Progetto Unitario costituisce una forma particolare di intervento diretto che comporta l'assunzione di specifici obblighi da parte del richiedente e che, pertanto, subordina il rilascio del permesso di costruire alla stipula di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo.
2. L'intervento si attua previo Progetto Unitario nei seguenti casi:
 - ogni qualvolta ciò sia espressamente previsto nelle presenti norme, nelle schede ad essa allegata o nelle tavole del Regolamento Urbanistico, ivi compresi gli interventi diretti convenzionati identificati con apposito perimetro;

- per interventi di ristrutturazione urbanistica o di sostituzione edilizia che interessino una superficie utile lorda superiore a mq. 1000 da realizzarsi nei tessuti assimilati alle zone A e B;
 - per interventi di nuova edificazione o ampliamento che prevedano una superficie utile lorda superiore a mq. 2000 da realizzarsi nei tessuti assimilati alle zone B o D;
 - per interventi che comportino cambio di destinazione d'uso di edifici di consistenza superiore a mq. 2000 di superficie utile lorda;
 - su richiesta del Comune quando gli interventi diretti assumono rilevanti dimensioni o comunque si renda necessario inquadrarli o coordinarli in un contesto ampio.
3. Il Progetto Unitario è sottoposto all'approvazione della Giunta Municipale, salvo quando sia relativo all'attuazione di uno dei Progetti di Centralità di cui all'art. 167, nel qual caso è sottoposto all'approvazione del Consiglio Comunale.

Art. 50 - Elaborati dei Progetti unitari

1. Il Progetto Unitario dovrà contenere, di norma, i seguenti elaborati:
 - a) l'inquadramento urbanistico dell'area di intervento;
 - b) la verifica della corrispondenza con le prescrizioni delle schede e con gli assetti progettuali contenuti nel Regolamento Urbanistico;
 - c) il progetto delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - d) la ripartizione catastale esistente;
 - e) il progetto planivolumetrico degli interventi edilizi;
 - f) la distribuzione delle quote edilizie e degli oneri per le opere di urbanizzazione;
 - g) l'eventuale definizione delle unità minime di intervento;
 - h) lo schema di convenzione che disciplini i termini e le modalità di attuazione degli interventi;
 - i) la programmazione temporale degli interventi;
 - j) la relazione di fattibilità geologica ed idraulica.
2. Le convenzioni e gli atti unilaterali d'obbligo prescritti per i Progetti Unitari devono prevedere:
 - a) la cessione gratuita al Comune, entro i termini prestabiliti, delle aree indicate dal Regolamento Urbanistico;
 - b) l'assunzione a carico del proprietario degli oneri relativi alla realizzazione delle eventuali opere previste dal Regolamento Urbanistico;
 - c) l'assunzione degli eventuali ulteriori obblighi disposti dalla presenti norme per la realizzazione di determinati interventi;
 - d) l'eventuale assunzione a carico del proprietario degli oneri per la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri di urbanizzazione;
 - e) i termini temporali assegnati per la realizzazione delle opere di cui alle lettere precedenti;
 - f) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere sino a quando tali opere non vengano consegnate all'Amministrazione Comunale;

- g) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione o dall'atto d'obbligo unilaterale.

Art. 51 - Intervento diretto

1. In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritta una delle forme di attuazione di cui agli articoli precedenti, il Regolamento Urbanistico si attua per intervento diretto, secondo le disposizioni e le procedure di cui al Titolo IV, Capo II, della L.R. 1/2005.
2. Nelle zone in cui l'attuazione del Regolamento Urbanistico è sottoposta ad uno dei Piani di cui all'art. 47, una volta completata la procedura relativa allo strumento urbanistico di dettaglio, il Piano si attua per intervento diretto, secondo quanto previsto nella relativa convenzione.
3. Gli elaborati necessari per i progetti relativi ad interventi diretti (permessi di costruire o denuncia di inizio attività) sono stabiliti dal Regolamento Edilizio Comunale.

Capo II - Attuazione delle Aree a Pianificazione Differita

Art. 52 - Procedura competitiva e comparativa

1. E' facoltà del Comune, per tutto il periodo di validità del Regolamento Urbanistico, di avviare la procedura competitiva e comparativa di cui al presente articolo al fine di procedere alla pianificazione delle Aree di cui agli artt. 170 e 171.
2. La procedura competitiva e comparativa è finalizzata da un lato ad assicurare la rispondenza delle nuove urbanizzazioni alle prescrizioni della programmazione urbanistica comunale e dall'altro a far sì che esse partecipino all'introduzione sul territorio di elevati livelli di qualità, nella più ampia accezione del termine, che costituiscono la prevalente contropartita pubblica per il consumo di suolo che esse comportano.
3. La procedura competitiva e comparativa consiste in:
 - un avviso pubblico (bando) con il quale il Comune individua gli obiettivi da conseguire, in coerenza con le indicazioni delle schede allegate, dettagliando e specificando le aree ed i soggetti ammessi alla partecipazione, le quantità massima di edificabilità assegnabili e la loro destinazione, i parametri quantitativi e qualitativi che dovranno contraddistinguere le proposte, i criteri da utilizzare per la valutazione delle singole proposte ed ogni altro elemento necessario per assicurare la certezza e la trasparenza della procedura;
 - nell'elaborazione, da parte dei soggetti privati interessati, di proposte di trasformazione delle aree ammesse, strutturate in modo tale da conseguire livelli di qualità complessiva non inferiori a quelle stabilite nel bando;
 - nella valutazione delle proposte da parte di una commissione giudicatrice in conformità ai criteri stabiliti dalle presenti norme e dal bando;
 - nella compilazione di una graduatoria di merito che ordini le proposte pervenute in funzione dei livelli di qualità complessiva che sono suscettibili di introdurre nel territorio;
 - nella selezione delle proposte che risultano accolte, procedendo secondo la graduatoria di merito, fino ad esaurimento della quota di edificabilità prevista dal bando.

4. Conclusa la procedura competitiva e comparativa, il Comune procede alla pianificazione di delle aree interessate dalle proposte selezionate approvando specifici Piani Attuativi adottati ed approvati, ai sensi dell'art. 65, comma 4, della L.R. 01/2005, contestualmente alle necessarie varianti al Regolamento Urbanistico, da approvarsi con le procedure di cui all'art. 69 della stessa legge.
5. Oltre alle aree espressamente ammesse delle presenti norme, sono ammesse alla procedura competitiva e comparativa anche gli eventuali lotti contigui alle aree di cui al comma 1, anche già edificati, quando essi possano utilmente concorrere alla migliore configurazione urbanistica delle contigue aree di nuova definizione e consentano di conseguire migliori livelli di qualità urbana complessiva.

Art. 53 - Bando per la procedura competitiva e comparativa

1. Ciascuna procedura competitiva e comparativa è preceduta da un atto di indirizzo approvato dal Consiglio Comunale che precisa gli obiettivi pubblici da privilegiare nell'occasione nonché le relative priorità e, conseguentemente, fornisce indicazioni sui parametri di valutazione da adottare e sui relativi pesi, nel rispetto di quanto stabilito all'art. 54.
2. Il bando per l'avvio di procedura competitiva e comparativa deve sempre contenere i seguenti elementi minimi:
 - a. Nome, indirizzo, numero di fax e indirizzo elettronico del Responsabile del Procedimento e dell'eventuale Ufficio di Segreteria presso il quale possono essere richiesti i documenti complementari;
 - b. Soggetti ammessi alla partecipazione;
 - c. Termine ultimo entro il quale le proposte debbono pervenire al Responsabile del Procedimento;
 - d. Cause di esclusione;
 - e. Numero e tipo degli elaborati richiesti, con precisazione di quelli indispensabili nonché delle eventuali professionalità che debbono partecipare alla loro redazione;
 - f. Modalità per la presentazione delle proposte;
 - g. Identificazione delle aree la cui disponibilità è requisito indispensabile alla partecipazione nonché delle diverse aree che, pur non essendo indispensabili, sono ammesse alla partecipazione;
 - h. Modalità con cui dimostrare la conformità delle proposte agli strumenti comunali nonché alle attese del Comune che originano il bando;
 - i. Indicazione della quantità massima di edificabilità assegnabile con la procedura e la sua eventuale ripartizione per destinazione;
 - i. Indicazione dei parametri qualitativi e quantitativi che saranno oggetto di valutazione nonché gli eventuali valori minimi ammessi per ciascuno di essi;
 - j. Criteri per la valutazione delle proposte, con precisazione del peso da attribuire a ciascuno di essi;
 - l. Composizione della commissione giudicatrice e modalità del suo funzionamento;

- m. Indicazione del carattere vincolante o meno delle valutazioni della commissione giudicatrice e degli eventuali casi in cui le determinazioni finali del Comune possono motivatamente discostarsene ed in quale misura.
3. Il bando stabilisce un punteggio complessivo minimo al di sotto del quale le proposte non sono considerate valide.
 4. Al fine di perseguire specifici fini di carattere sociale, il Consiglio Comunale può motivatamente prevedere che il bando riservi una quota di edificabilità, comunque non superiore al 20% del totale, a determinati soggetti di particolare rilevanza sociale.
 5. Il bando deve essere pubblicato all'Albo Pretorio e, per estratto, su almeno due dei principali quotidiani a maggiore diffusione nella regione Toscana. Il bando deve inoltre essere disponibile, in libera visione, sul sito Internet del Comune di Quarrata.
 6. Eventuali rettifiche ed integrazioni del bando devono rispettare le stesse modalità di pubblicazione previste per il bando originario, così come le eventuali proroghe dei termini temporali inizialmente previsti. Quando la rettifica od integrazioni riguardi aspetti sostanziali del bando, quali i criteri di valutazione delle proposte od altri elementi suscettibili di incidere sull'esito sostanziale delle procedura, i termini temporali previsti dal bando decorrono nuovamente per intero ed è data facoltà a coloro che hanno già depositato la proposta di integrarla, rettificarla o sostituirla.

Art. 54 - Parametri di valutazione e relativi pesi

1. Il bando stabilisce i parametri per la valutazione delle proposte, distinguendo tra quelli di carattere qualitativo e quelli di carattere quantitativo.
2. Per ciascuno di essi il bando prescrive un indice convenzionale (peso), il quale rappresenta il valore che, in quel momento, il Comune attribuisce all'uno o all'altro dei possibili elementi di valutazione. La somma dei pesi attribuiti ai singoli parametri di valutazione deve essere sempre pari a cento.
3. I parametri di carattere qualitativo ed i relativi pesi di riferimento sono:
 - a) qualità urbanistica (rappresentata dalla qualità dell'impianto urbano proposto e dalle relazioni tra il medesimo e la struttura della città nella quale si inserisce o con la quale si relaziona) fino a 15 punti
 - b) qualità infrastrutturale (rappresentata dalla qualità ed efficienza delle infrastrutture che servono l'area o che si propone di realizzare a servizio dell'area medesima e dell'intorno)..... fino a 10 punti
 - c) qualità degli spazi pubblici (rappresentata dalla qualità e dalla localizzazione degli spazi pubblici di cui la proposta prevede la realizzazione e delle loro relazioni con il tessuto nel quale si inseriscono) fino a 5 punti
 - d) qualità architettonica (rappresentata dalla qualità del processo proposto per la progettazione degli edifici e/o degli spazi aperti) fino a 10 punti
 - e) ecosostenibilità delle costruzioni (rappresentata dal livello di adeguamento agli indirizzi in materia di edilizia ecosostenibile di cui all'art. 72)..... fino a 5 punti

- f) qualità sociale (rappresentata dal livello di rispondenza alle attese dei laboratori di partecipazione o delle altre forme di coinvolgimento della popolazione nel processo di trasformazione della città) fino a 5 punti
- g) qualità ambientale (rappresentata dal livello degli interventi espressamente finalizzati alla eliminazione di situazioni di degrado ambientale o paesaggistico che la proposta prevede di realizzare)..... fino a 5 punti
4. I parametri di carattere quantitativo ed i relativi pesi sono:
- a) quantità di aree pubbliche da destinare agli standard urbanistici di cui all'art. 6 N.T.A. che la proposta prevede di realizzare in eccedenza rispetto alla dotazione minima prescritta fino a 10 punti
- b) quantità di aree che la proposta prevede di cedere al Comune per futuri utilizzi diversi da quelli di cui alla lettera precedente..... fino a 10 punti
- c) quantità di edifici esistenti preordinati alla delocalizzazione secondo le previsioni del Regolamento Urbanistico, espressa in termini di superficie utile lorda, che la proposta prevede di demolire e di rilocalizzare sull'area di interesse fino a 5 punti
- d) quantità di alloggi, espressa in termini di superficie utile lorda, che la proposta prevede di destinare alla residenza sociale come definita all'art. 223 ter, comma 1 fino a 15 punti
- e) offerta economica in denaro che il proponente si impegna a riconoscere al Comune oltre agli oneri di urbanizzazione di cui alla L.R. 01/05 fino da 5 punti
5. Ciascun bando contiene, di norma, tutti i parametri di cui ai commi precedenti. L'eventuale omissione di uno o più parametri deve essere adeguatamente motivata con riferimento agli obiettivi che si intendono conseguire. In nessun caso il bando potrà contenere meno di quattro dei parametri qualitativi di cui al comma 3 o meno di tre dei parametri quantitativi di cui al comma 4. Il peso complessivo dei parametri qualitativi non potrà mai risultare inferiore al 50% del totale.
6. E' facoltà del Consiglio Comunale definire, in occasione di ciascun bando, un ulteriore parametro qualitativo ed un ulteriore parametro quantitativo che rispecchino esigenze specifiche del momento che non trovano adeguato riscontro in quelli di cui ai commi 3 e 4. In nessun caso gli eventuali parametri aggiuntivi potranno avere peso di riferimento superiore a 10.
7. I pesi dei singoli parametri, ivi compresi quelli aggiuntivi, possono essere rettificati dal Comune, in dipendenza delle condizioni del momento e degli obiettivi che intende perseguire con lo specifico bando, nei limiti di uno scostamento massimo del 50% rispetto ai pesi di riferimento indicati ai commi precedenti. Ove il bando ometta, o aggiunga, uno o più parametri il loro peso deve essere ridistribuito proporzionalmente a quello di riferimento in modo tale che la somma dei pesi risulti sempre cento.
8. Per ciascun parametro quantitativo il bando precisa il valore minimo di riferimento, da utilizzarsi per la valutazione delle proposte secondo quando stabilito all'art. 60.

Art. 55 - Soggetti ammessi alla procedura

1. Possono partecipare alla procedura i soggetti che:

- a) siano proprietari di aree comprese negli ambiti precisati dal bando, ovvero che siano in possesso di idoneo titolo che attesti la disponibilità delle medesime sia data del bando che per i dodici mesi successivi;
 - b) si impegnino a prestare idonea polizza fideiussoria a garanzia dell'offerta avanzata e degli impegni che conseguentemente si obbligano ad assumere in caso di selezione;
 - c) non si trovino nelle cause di esclusione di cui all'art. 56.
2. E' ammessa la partecipazione di soggetti singoli e di soggetti riuniti in associazione temporanea di impresa. Nel caso di associazione temporanea i requisiti di cui alle lettere "a" e "b" del comma precedente possono essere posseduti da un solo associato.

Art. 56 - Esclusioni

1. Sono esclusi dalla procedura competitiva e comparativa i soggetti singoli cui, per disposizione di legge, sia preclusa la possibilità di contrattare con la pubblica amministrazione.
2. L'esclusione di cui al comma precedente opera nei confronti delle associazioni temporanee solo qualora detta possibilità sia preclusa a tutti i soggetti riuniti in associazione temporanea.

Art. 57 - Incompatibilità

1. Si trovano in condizione di incompatibilità e quindi non possono partecipare alla procedura:
 - a) i membri della commissione giudicatrice, i loro coniugi e i loro parenti e affini fino al 3° grado compreso;
 - b) i datori di lavoro dei membri della commissione giudicatrice, i dipendenti dei medesimi o comunque coloro che con essi abbiano rapporto di lavoro o collaborazione continuativo e notorio;
 - c) il Responsabile del procedimento ed i soggetti che abbiano partecipato alla stesura del bando.
2. Ove il bando richieda un determinato livello di progettazione e sia pertanto richiesto l'intervento di soggetti abilitati alla progettazione, le condizioni di incompatibilità di cui al comma precedente valgono anche per questi ultimi.

Art. 58 - Commissione giudicatrice

1. La commissione giudicatrice è nominata dal Comune ed è composta da un numero di membri non inferiore a tre e non superiore a cinque, esperti negli specifici settori cui si riferiscono i parametri di valutazione previsti dal bando.
2. La commissione è presieduta di norma da un dirigente del Comune e, in caso di mancanza in organico, da un funzionario incaricato di funzioni apicali, nominato dalla Giunta Comunale.
3. I commissari diversi dal Presidente sono scelti, con criterio di rotazione, tra gli appartenenti alle seguenti categorie:
 - a) professionisti, con almeno dieci anni di iscrizione nei rispettivi albi professionali, selezionati tra rose di candidati fornite dagli ordini professionali;
 - b) professori universitari di ruolo, selezionati tra una rosa di candidati fornita dalle facoltà di architettura o di ingegneria;

- c) dirigenti o funzionari in servizio organico presso il Comune o presso gli uffici della Provincia di Pistoia e della Regione Toscana che abbiano attinenza con gli specifici settori cui si riferiscono i parametri di valutazione previsti dal bando
4. Sono esclusi da incarichi di commissario coloro che, in qualità di membri delle commissioni giudicatrici, abbiano concorso, con dolo o colpa grave accertati in sede giurisdizionale con sentenza non sospesa, all'approvazione di atti dichiarati illegittimi.
 5. La nomina dei commissari deve avvenire prima della pubblicazione del bando e la sua composizione deve risultare dal bando medesimo.
 6. In caso di rinnovo della procedura a seguito di annullamento dei risultati o dell'esclusione di taluno dei concorrenti, è riconvocata la medesima commissione.

Art. 59 - Presentazione delle proposte

1. Le proposte sono presentate al Comune con le modalità e nei termini temporali previsti dal bando.
2. Le proposte pervenute sono conservate a cura del Responsabile del Procedimento e non possono essere divulgate, o comunque rese pubbliche, fino alla conclusione della procedura.

Art. 60 - Valutazione delle proposte

1. Scaduto il termine per la consegna delle proposte, il Responsabile del Procedimento redige l'elenco dei concorrenti e, nei termini previsti dal bando, convoca la commissione giudicatrice.
2. Qualora il Responsabile del Procedimento individui motivi che possano costituire causa di esclusione di uno o più concorrenti, né dà comunicazione alla commissione giudicatrice al momento dell'insediamento della medesima. La commissione deciderà in merito nel corso della prima seduta e comunque prima di procedere a qualsiasi altra operazione.
3. Preliminarmente alle valutazioni, la commissione accerta quali proposte siano ammesse alla procedura e quali invece debbano esserne escluse in quanto non conformi al bando.
4. Gli elementi di valutazione cui dovrà attenersi la commissione ed il loro peso nel giudizio complessivo su ciascuna saranno esclusivamente quelli previsti da bando.
5. I punteggi per i parametri di carattere qualitativo vengono attribuiti come segue:
 - ogni commissario attribuisce discrezionalmente ad ogni singola proposta e per ogni parametro di valutazione qualitativa un voto compreso tra 1 e 10 in funzione del livello di qualità specifica;
 - per ciascuna proposta e per ogni parametro di valutazione qualitativa si determina poi la media dei punteggi attribuiti dai singoli commissari;
 - la media così ottenuta viene poi moltiplicata per il peso del parametro considerato così come prescritto dal bando, ottenendo l'indice di qualità della proposta per il parametro ricorrente;
 - sommando gli indici di qualità relativi a per ciascun parametro si ottiene un numero che esprime il ritorno in termini qualitativi della proposta considerata.
6. I punteggi per i parametri di carattere quantitativo vengono attribuiti mediante la seguente formula:

$$C_i = 10 (P_i - P_{\min}) / P_{\min}$$

dove:

P_{\min} è il valore minimo di riferimento stabilito dal bando per il parametro quantitativo ricorrente;

P_i è il valore offerto dalla proposta per lo stesso parametro quantitativo.

Una volta determinati i coefficienti calcolati come sopra descritto, il punteggio viene assegnato moltiplicando il coefficiente ottenuto per ciascun elemento di valutazione quantitativa per il peso dell'elemento medesimo.

Il metodo si applicherà anche nel caso in cui i parametri offerti siano inferiori a quelli previsti dal bando e si sia pertanto in presenza di proposte in ribasso; in tale caso il conseguente punteggio negativo andrà a ridurre il punteggio complessivo da attribuire al progetto.

Sommando i punteggi ottenuti per ciascun parametro si ottiene un numero che esprime il ritorno in termini quantitativi della proposta considerata.

7. La somma dei punteggi che esprimono rispettivamente il ritorno in termini qualitativi ed il ritorno in termini quantitativi della proposta considerata costituisce il punteggio finale della proposta medesima.
8. I punteggi finali sono di norma espressi con numeri interi, arrotondando all'intero più vicino. In casi particolari, ove ritenga necessario evidenziare piccole differenze tra un'offerta e l'altra, la commissione può decidere di esprimere il punteggio finale con due cifre decimali.
9. La graduatoria finale viene stilata in base al punteggio finale ottenuto da ciascuna proposta e viene resa pubblica mediante pubblicazione all'Albo Pretorio e sul sito Internet del Comune.

Art. 61 - Attuazione degli interventi

1. Le proposte selezionate risultano ammesse all'attuazione dell'intervento proposto secondo l'ordine nel quale sono classificate nella graduatoria finale e fino all'esaurimento della potenzialità edificatoria complessiva posta a bando.
2. Viene esclusa la prima proposta la cui consistenza edificatoria, sommata a quella delle proposte che la precedono nella graduatoria, ecceda quella complessivamente prevista dal bando.
3. Entro trenta giorni dalla pubblicazione dei risultati il Comune comunica agli interessati l'avvenuta selezione, specificando le eventuali condizioni e prescrizioni cui dovrà conformarsi la fase attuativa della proposta senza che ne siano alterati gli equilibri complessivi. Con la stessa comunicazione invita inoltre i soggetti selezionati a depositare le garanzie fidejussorie previste dal bando, assegnando loro un termine temporale compreso tra trenta giorni e sessanta giorni. La mancata presentazione della garanzia entro i termini assegnati comporta l'esclusione dalla graduatoria e la decadenza dei diritti che ne conseguono.
4. In caso di esclusione di una proposta per il mancato deposito delle garanzie è facoltà del Comune ammettere la prima in graduatoria tra le proposte che eccedevano potenzialità edificatoria complessiva posta a bando, sempre che sia rispettato quanto prescritto al comma 2.
5. Una volta depositate le garanzie richieste, il Comune invita i soggetti ammessi a presentare i Piani Attuativi relativi alle proposte selezionate, se del caso conformati alle condizioni e prescrizioni già comunicate dal Comune, entro un termine temporale congruo e proporzionato alla complessità ed estensione di ciascun Piano Attuativo.

6. I singoli Piani Attuativi sono approvati con le procedure di cui all'art. 69 della L.R. 01/2005 e costituiscono integrazione del Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 65, comma 4, della stessa legge.

CAPO III - Norme di carattere generale

Art. 62 – Perequazione urbanistica

1. In attuazione dell'art. 60 della L.R. 1/2005, il Regolamento Urbanistico prevede la perequazione urbanistica come strumento di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale.
2. Sono soggetti alla disciplina della perequazione urbanistica gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi di cui al Capo I e Capo II del Titolo V, con la sola eccezione di Progetti di Centralità di cui all'art. 167.
3. Sono inoltre soggetti alla stessa disciplina gli interventi di trasformazione degli insediamenti esistenti di cui al Titolo IV limitatamente alle aree di riqualificazione insediativa di cui all'art. 153, alle aree di completamento edilizio di cui all'art. 149 ed alle aree di integrazione dei nuclei di cui agli art. 156 bis e 156 ter.
4. In detti ambiti i diritti edificatori e gli oneri ed obblighi di cui al comma 1 sono ripartiti percentualmente tra i proprietari secondo i seguenti criteri:
 - a) quanto al 35% in proporzione alla superficie del terreno di proprietà rispetto alla superficie territoriale interessata dalla trasformazione;
 - b) quanto al 65% in proporzione alla rendita catastale dei beni di proprietà rispetto al totale delle rendite di tutti i beni compresi nel perimetro dell'area interessata dalla trasformazione;
 - c) ove alcune aree siano interessate da vincoli sovraordinati al Regolamento che ne dispongano l'inedificabilità, la superficie dei terreni interessati da tali vincoli, ai fini della determinazione della percentuale di cui alla lettera "a", si computa al 50% di quella reale;
 - d) le rendite degli edifici esistenti sono computate ai fini della determinazione della percentuale di cui alla lettera "b" solo quando l'intervento ne preveda la demolizione o la cessione al Comune; in caso di demolizione o cessione parziale la loro rendita si computa in misura proporzionale alla S.U.L. della porzione di edificio da demolire o cedere in rapporto alla S.U.L. complessiva dell'edificio cui si riferisce la rendita catastale.

E' facoltà degli interessati aventi titolo accordarsi su quote percentuali diverse da quelle derivanti dall'applicazione dei criteri perequativi di cui sopra. In ogni altro caso il Comune procede in conformità ai criteri perequativi di cui al presente articolo.
5. Negli ambiti di cui ai commi 2 e 3, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo, sono ripartiti nella misura determinata come prescritto al comma 4:
 - a) i quantitativi di superficie utile lorda relativi alle singole funzioni previste nell'ambito soggetto a perequazione;

- b) gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico che il regolamento urbanistico o il piano complesso di intervento prescrivano come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione;
 - c) gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, attrezzature pubbliche o di interesse pubblico;
 - d) gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
 - e) gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il regolamento urbanistico, o il piano complesso di intervento, prescrivano come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi nell'ambito soggetto a perequazione.
6. La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria comprendente le permutate o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio riferito all'intero ambito.
 7. Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permutate o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione dei criteri perequativi di cui al comma 4.
 8. Nell'area di connotazione urbana ACU di cui all'art. 168, il piano complesso di intervento prevede autonoma disciplina della perequazione, integrando i criteri di cui al comma 4 con un ulteriore parametro che tenga conto dei diritti edificatori pregressi (e cioè della potenzialità edificatoria delle aree interessate così come risultante dallo strumento urbanistico previgente). Il peso di detto parametro deve risultare compreso tra il 30 ed il 40%, con conseguente proporzionale riduzione del peso dei parametri di cui alle lettere "a" e "b" del comma 4.

Art. 63 - Dotazione di parcheggi di urbanizzazione primaria

1. I parcheggi di urbanizzazione primaria da realizzarsi nelle zone sottoposte ai piani attuativi di cui all'art. 46 devono soddisfare i parametri dimensionali di cui alla Tabella 1 nonché, ove superiori, le quantità minime indicate all'art. 6, comma 1.

Tabella 1

<i>destinazione d'uso</i>	<i>parametro</i>
Residenziale	20 mq. ogni 100 mq. di Sul
Commerciale all'ingrosso e depositi Produttivo Servizi privati	30 mq. ogni 100 mq. di Sul
Commerciale al dettaglio e atipico Turistico ricettivo - Direzionale attività di somministrazione di alimenti e bevande e locali pubblico spettacolo	40 mq. ogni 100 mq. di Sul

2. I parcheggi di urbanizzazione primaria da realizzarsi nelle zone sottoposte ai progetti unitari di cui all'art. 49 devono soddisfare i parametri dimensionali indicati sulle tavole del Regolamento Urbanistico.

3. La superficie dei parcheggi di urbanizzazione primaria dovrà comunque essere tale da garantire una superficie minima di mq. 20 per ogni posto auto. E' fatta eccezione per i parcheggi che hanno accesso diretto da spazi pubblici e sono privi di spazi di distribuzione, per i quali la superficie minima è stabilita in mq. 12,50 per ogni posto auto.
4. La realizzazione di parcheggi di urbanizzazione primaria (pubblici o di uso pubblico) è prescritta per tutti gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica.
5. Nei tessuti assimilati alle zone omogenee A e B, nell'accertata impossibilità progettuale di raggiungere lo standard relativo ai parcheggi di urbanizzazione primaria, sarà possibile monetizzare gli oneri relativi nei casi e con le modalità determinate da apposito regolamento.
6. Il presente articolo non si applica nelle zone a prevalente o esclusiva destinazione agricola.

Art. 64 - Dotazione di parcheggi privati pertinenziali

1. La realizzazione di parcheggi privati pertinenziali è prescritta in tutto il territorio comunale, nella misura minima di mq. 35 ogni mq. 100 di superficie utile lorda in progetto, in caso di:
 - a) nuova edificazione;
 - b) ristrutturazione urbanistica;
 - c) sostituzione edilizia;
 - d) ristrutturazione edilizia comportante addizioni funzionali o, comunque, incremento di superficie utile lorda;
 - e) ristrutturazione edilizia comportante mutamento di destinazione d'uso.
2. In caso di destinazione residenziale deve, in ogni caso, essere assicurato un posto auto per ogni alloggio previsto dal progetto. La presente disposizione si applica anche nel caso di interventi che comportino incremento del numero di unità immobiliari pur non comportando incremento di superficie utile lorda.
3. Nei tessuti storici TS gli spazi per parcheggi privati, ove non realizzabili nell'area di pertinenza dell'edificio, possono essere reperiti anche in altre aree o tessuti, entro un raggio di ml. 150 dall'edificio interessato dal progetto. La stessa disposizione si applica agli immobili compresi nel perimetro del Progetto di Centralità PC2 "Piazza Risorgimento".
4. Negli stessi ambiti di cui al comma precedente, quando il reperimento di spazi per parcheggio non risulti oggettivamente possibile, o comunque possa risultare di ostacolo a trasformazioni che risulterebbero comunque positive per il tessuto circostante, è facoltà del Comune autorizzare l'intervento anche in assenza della prescritta quota di parcheggi pertinenziali a fronte del versamento di un contributo in denaro quale monetizzazione dell'obbligo al quale non è possibile adempiere. Con apposito Regolamento da emanarsi entro centottanta giorni dall'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico, il Comune disciplina le modalità con cui è possibile procedere alla monetizzazione attenendosi, in ogni caso, ai seguenti principi:
 - l'autorizzazione alla monetizzazione è una facoltà riservata del Comune, che può concederla o meno dopo aver accertato che la trasformazione in progetto induce effetti positivi per il tessuto circostante anche in assenza della superficie a parcheggio prescritta;
 - la monetizzazione deve essere limitata ai casi di oggettiva impossibilità di realizzare la quota di parcheggi prescritta sia nelle aree di pertinenza dell'edificio che nelle sue immediate vicinanze;

- la procedura deve comportare la corresponsione di un congruo contributo, commisurato alla necessità di realizzare altre aree a parcheggio pubblico idonee a compensare il maggior carico che deriva dalla quota di parcheggi non realizzata dal privato.

Art. 65 - Dotazione di parcheggi privati per la sosta di relazione

1. La realizzazione di parcheggi privati per la sosta di relazione è prescritta in tutto il territorio comunale ogni qualvolta l'intervento preveda l'apertura di:
 - a) strutture commerciali di vendita al dettaglio;
 - b) strutture commerciali atipiche;
 - c) attività di somministrazione di alimenti e bevande.
2. I parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura prescritta dalle vigenti norme regionali in materia di commercio in sede fissa in funzione della superficie di vendita, come definita all'art. 103, e del tipo di struttura ricorrente.
3. Nel caso di interventi che interessino attività già esistenti, la realizzazione di parcheggi privati per la sosta di relazione è prescritta con riferimento all'eventuale incremento della superficie di vendita come definita all'art. 103. E' fatta eccezione per gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, in occasione dei quali deve essere reperita l'intera dotazione di parcheggi per la sosta di relazione anche qualora l'intervento non comporti alcun incremento della superficie di vendita preesistente.
4. Nelle more dell'emanazione del Regolamento di cui all'art. 3 della legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28, a tutte le attività di cui al comma 1 si applicano le disposizioni di cui alla D.C.R. 233 del 26/07/1999 integrate dalle seguenti ulteriori norme transitorie:
 - a) per gli esercizi di vicinato derivanti da semplice mutamento di destinazione d'uso, i parcheggi di relazione potranno essere reperiti su aree pubbliche, escluse le carreggiate stradali, mentre per le altre tipologie di esercizi dovranno essere reperiti su aree private;
 - b) non è richiesta alcuna dotazione di parcheggio di relazione nel caso di esercizi di vicinato derivanti da mutamento della destinazione di edifici, o porzioni di edifici, ubicati nei Tessuti Storici di cui all'art. 132 e nel perimetro del Progetto di Centralità PC2 "Piazza Risorgimento", sempre che l'intervento che non comporti incremento di superficie utile lorda; fino all'approvazione della disciplina di cui all'art. 10, sono fatte salve le disposizioni relative agli ambiti già individuati con le sigle 1A, 1B, 1C, 14A dal previgente PRG;
 - c) fatte salve particolari esigenze di tutela dei beni culturali e paesaggistici, le aree a parcheggio localizzate in superficie devono essere dotate di alberature di alto fusto nella misura minima di un albero ogni mq. 80 di parcheggio.
5. Non sussiste alcun obbligo di reperire parcheggi privati per la sosta di relazione in caso di semplice subentro nella conduzione di attività preesistenti, sempre che esso non comporti incremento della superficie di vendita o sia accompagnato da interventi edilizi soggetti, per loro natura, a tale obbligo.

Art. 66 - Protezione degli edifici dai fenomeni idraulici

1. La quota di calpestio dei locali comunque destinati alla permanenza continuativa di persone (locali abitabili o agibili) e risultanti da interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia o ristrutturazione urbanistica, devono essere posti ad una quota non inferiore alla quota di massima esondazione con tempo di ritorno = 200 anni come risultante dallo studio idraulico che fa parte del Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico (Tavv. I2 e I4) e disponibile in libera visione presso gli uffici comunali. Nelle zone aree allagate indicate nella Tav. I4 alla quota di massima esondazione, deducibile dalle Tavv. I1 e I2, dovrà essere aggiunto un franco di sicurezza di almeno cm. 20 in relazione al fenomeno idraulico da cui ci si deve affrancare.
2. La prescrizione si applica anche agli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R2 ed R3, limitatamente alle unità immobiliari interessate dall'intervento.
3. Nei casi di cui ai commi precedenti, il riferimento in basso per la determinazione dell'altezza dell'edificio si assume corrispondente alla quota di massima esondazione determinata come specificato al comma 1.

Art. 67 - Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale

1. Sull'intero territorio comunale gli interventi edilizi comunque comportanti incremento di superficie coperta (Sc) oppure relativi alla realizzazione di sistemazioni esterne, parcheggi, viabilità, rilevati e simili, dovranno evitare ulteriore impermeabilizzazione superficiale del suolo. A tal fine sono prescritti:
 - il mantenimento di una quota di superficie permeabile non inferiore al 25% della superficie fondiaria;
 - modalità costruttive e materiali di rivestimento di piazzali e parcheggi di tipologia idonea a consentire l'infiltrazione delle acque meteoriche nel sottosuolo;
 - opere di autocontenimento, quando non sia verificata l'efficienza delle reti idrologiche naturali o artificiali di recapito delle acque del lotto interessato dall'intervento.
2. I nuovi spazi pubblici destinati a piazzali, parcheggi e viabilità ciclopedonale, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione, anche temporanea, delle acque. Sono consentite deroghe a tale disposizione solo per comprovati motivi di sicurezza o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.
3. Il convogliamento diretto delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua superficiali deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile a condizione che non si determinino danni conseguenti a ristagno e/o che non sussistano rischi di inquinamento del suolo e del sottosuolo.

Art. 68 - Distanze minime tra fabbricati

1. Per distanza tra fabbricati si intende la misura intercorrente fra il punto più avanzato di ciascuna delle costruzioni frontistanti, ivi compresi gli elementi esterni alla parete perimetrale dell'edificio (tettoie, scale esterne e simili).
2. Ai fini della distanza tra fabbricati non si considerano gli elementi aggettanti di qualsiasi genere (balconi, pensiline, scale a sbalzo, aggetti di gronda e simili) fino ad un oggetto di ml.

1,60 dal filo esterno delle murature. In caso di aggetti superiori la distanza di misura al netto del massimo aggetto escluso.

3. In qualsiasi intervento di nuova costruzione o che comporti modificazione della sagoma esistente è prescritta una distanza minima tra le pareti finestrate dell'edificio interessato dal progetto e quelli antistanti pari all'altezza dell'edificio più alto, con un minimo assoluto di ml. 10,00. La prescrizione si applica anche nel caso che una sola delle pareti sia finestrata.
4. La distanza tra fabbricati si misura ortogonalmente a ciascuna delle pareti interessate e si considera verificata se, in ciascun punto, risulta pari o superiore al minimo prescritto.
5. Sono ammesse distanze inferiori quella prescritta al comma precedente nel caso di:
 - a) interventi di ristrutturazione edilizia da eseguirsi sul patrimonio edilizio esistente nei tessuti di impianto storico (TS) di cui all'art. 132, purché tali distanze risultino uguali o superiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o testimoniale;
 - b) edifici o gruppi di edifici ricompresi nei perimetri delle aree assoggettate ai Piani Attuativi di cui all'art. 46;
6. Ai fini della distanza minima tra edifici si considerano pareti finestrate le pareti che presentano finestre e/o porte finestrate di locali abitabili o comunque agibili. Non costituiscono invece pareti finestrate le pareti prive di aperture o che presentino solo porte o finestre di vani scala, cantine od altri locali per i quali non è richiesta la ventilazione naturale diretta e che potrebbero pertanto essere rese del tutto prive di aperture senza che ciò comporti contrasto con il Regolamento Edilizio o con altre norme vigenti in materia.
7. La distanza minima tra pareti non finestrate non può essere inferiore a ml. 6,00 misurata con i criteri specificati ai commi precedenti. Parimenti non può risultare inferiore a ml. 6,00 la distanza, misurata radialmente, tra lo spigolo di ciascun edificio e le pareti (o gli spigoli) degli edifici antistanti. In entrambi i casi la distanza deve comunque risultare non inferiore all'altezza dell'edificio più alto.
8. E' sempre consentita l'edificazione a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà, con appoggio sul muro reso comune ai sensi dell'art. 874 C.C. o con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi dell'art. 877 C.C.

Art. 69 - Distanze minime dei fabbricati dai confini

1. Per distanza dai confini si intende la misura intercorrente fra il confine di proprietà ed il punto più avanzato della costruzione, ivi compresi gli elementi esterni alla parete perimetrale dell'edificio (tettoie, scale esterne e simili).
2. Ai fini della distanza dai confini non si considerano gli elementi aggettanti di qualsiasi genere (balconi, pensiline, scale a sbalzo, aggetti di gronda e simili) fino ad un aggetto di ml. 1,60 dal filo esterno delle murature. In caso di aggetti superiori la distanza di misura al netto del massimo aggetto escluso.
3. In qualsiasi intervento di nuova costruzione, o che comporti modificazione della sagoma esistente, deve essere rispettata una distanza minima assoluta di ml. 5,00 tra l'edificio interessato dal progetto ed i confini di proprietà. La stessa distanza minima è prescritta dal

limite della zona urbanistica quando l'area contigua sia destinata ad uso pubblico o comunque preordinata all'esproprio.

4. La distanza dai confini si misura ortogonalmente a ciascuna delle pareti interessate e radialmente rispetto a ciascuno spigolo della costruzione. Essa si considera verificata se, in ciascun punto, risulta pari o superiore al minimo prescritto.
5. Sono ammesse distanze inferiori quella prescritta al comma 3 nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente da eseguirsi all'interno dei tessuti di impianto storico (TS) di cui all'art. 132, purché tali distanze risultino non inferiori a quelle intercorrenti tra il confine di proprietà e l'edificio esistente, considerate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o testimoniale.
6. Non è richiesto il rispetto di alcuna distanza minima dal confine di proprietà nel caso di costruzioni da realizzarsi a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà (con appoggio sul muro reso comune ai sensi dell'art. 874 C.C. o con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi dell'art. 877 C.C.);
7. E' inoltre ammessa, in caso di esplicito accordo tra i proprietari confinanti, la costruzione di un edificio a distanza dal confine inferiore a quella minima prescritta, a condizione che l'altro proprietario si impegni ad arretrare il proprio edificio a distanza tale da assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici. In tal caso l'accordo tra i due confinanti sarà condizione essenziale per l'approvazione del progetto e dovrà risultare da specifico atto regolarmente trascritto.
8. Le prescrizioni in materia di distanza minima dai confini non si applicano alle porzioni completamente interrato degli edifici a condizione che le medesime non fuoriescano dalla quota dell'area circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

Art. 70 - Distanze minime dei fabbricati dal bordo stradale

1. Per distanza dal bordo stradale si intende la lunghezza del segmento minimo congiungente il limite della sede stradale con il corpo più avanzato della costruzione, ivi compresi gli elementi esterni alla parete perimetrale dell'edificio (tettoie, scale esterne e simili).
2. Ai fini della distanza dai confini non si considerano gli elementi aggettanti di qualsiasi genere (balconi, pensiline, scale a sbalzo, aggetti di gronda e simili) fino ad un aggetto di ml. 1,60 dal filo esterno delle murature. In caso di aggetti superiori la distanza di misura al netto del massimo aggetto escluso.
3. La sede stradale (comprendente l'eventuale marciapiede, le banchine e le eventuali strutture laterali come parapetti, muri, scarpate, ecc.) si considera non nella sua attuale consistenza ma in quella prevista dalle tavole dei vigenti strumenti urbanistici.
4. Fuori dai centri abitati, per i nuovi edifici, ampliamenti e ricostruzioni le distanze da osservarsi dalle strade, salvo distanze maggiori imposte dal Regolamento Urbanistico, sono quelle previste dal Nuovo Codice della Strada in funzione del tipo di strada ricorrente.
5. Entro il perimetro dei centri abitati la distanza dal bordo stradale non può essere inferiore a ml. 5,00. Sono fatte salve le maggiori distanze prescritte dalle presenti norme in determinate zone.

6. E' facoltà del Comune imporre che la distanza minima di cui al precedente comma sia aumentata al fine di rispondere a particolari esigenze di organizzazione della mobilità o di tutela degli allineanti prevalenti dell'edificato preesistente.
7. Sono ammesse distanze inferiori a quella di cui al comma 3 nel caso in cui il Regolamento Urbanistico prescriva determinati allineamenti ovvero che i medesimi siano espressamente previsti dal Piani Attuativo.
8. Nei tessuti di impianto storico TS sono inoltre ammesse distanze inferiori al fine di conservare la continuità dei prospetti lungo la viabilità.

Art. 71 - Tolleranze di costruzione

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

Art. 72 - Incentivi per la qualità edilizia sostenibile

1. Il Regolamento Urbanistico favorisce ed incentiva una qualità edilizia sostenibile ai sensi dell'articolo 37, comma 2, lettera "f", della L.R. 1/2005 e pertanto persegue l'utilizzazione di materiali, tecnologie e requisiti delle costruzioni che assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente estesa al complesso degli insediamenti.
2. A tal fine il Regolamento Edilizio:
 - contiene specifiche istruzioni tecniche finalizzate a conseguire gli obiettivi di cui al comma 1,
 - individua soluzioni tecnologiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili,
 - fornisce indicazioni anche in ordine all'orientamento e alla conformazione degli edifici da realizzare, al fine di massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare;

- stabilisce una soglia minima di ecoefficienza al di sotto della quale non si ha accesso agli incentivi urbanistici di cui al comma 3 ed inoltre gradua gli stessi a seconda del livello di ecoefficienza raggiunto nella progettazione.
- 3. Gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione e di ristrutturazione edilizia che, compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi, si conformino alle specifiche di edilizia sostenibile di cui al comma precedente beneficiano di incentivi di carattere urbanistico, ai sensi dell'art. 143, comma 3, della L.R. 1/2005, consistenti nella possibilità di incrementare, fino ad un massimo del 10%, la superficie utile lorda ammissibile secondo le disposizioni delle presenti norme.
- 4. Nelle more dell'approvazione del Regolamento Edilizio integrato con le disposizioni di cui al comma 2, per le finalità di cui al presente articolo si fa riferimento alle istruzioni tecniche regionali denominate "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana", emanate ai sensi dell'art. 37, comma 3, della L.R. 1/2005, approvate con D.G.R. n. 322 del 28.02.2005 e successivamente modificate con D.G.R. n. 218 del 03.04.2006.
- 5. In detta fase transitoria, poter accedere agli incentivi di cui al comma 3, la progettazione degli edifici deve adeguarsi integralmente alle disposizioni di cui al comma precedente. Sono fatte salve le modalità di misurazione specificate all'art. 93.
- 6. La rispondenza ai requisiti di ecoefficienza di cui al presente articolo costituisce specifico elemento qualitativo che concorre alla valutazione delle proposte avanzate a seguito dei bandi di cui all'art. 53.

Art. 73 – Incentivi per l'innovazione tecnologica dei processi produttivi

1. In armonia con le indicazioni del P.I.T. approvato con D.C.R. 72/2007, ed in particolare con gli indirizzi di cui agli artt. 18 e 19 della Disciplina di Piano, il Regolamento Urbanistico privilegia la localizzazione di nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica dei processi produttivi.
2. A tal fine prevede incentivi urbanistici per gli interventi relativi ad attività produttive di tipo manifatturiero che privilegino funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività produttive ovvero, in alternativa, di attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale.
3. La disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui all'art. 10, comma 1, individuerà gli ambiti territoriali in cui le attività produttive possono beneficiare degli incentivi di cui al comma precedente, l'esatta entità dei medesimi e gli adempimenti cui sono subordinati, le funzioni produttive escluse dal beneficio nonché ogni altro elemento utile da dare piena attuazione al principio di cui al comma 1.
4. Nelle more di tale disciplina, il Regolamento Urbanistico persegue i fini di cui comma 1 consentendo, ogni qualvolta espressamente previsto dalla presenti norme, ampliamenti a tantum degli edifici produttivi esistenti, nella misura massima del 10% della superficie utile lorda e del 5% della superficie coperta esistenti, quando detti ampliamenti siano finalizzati a migliorare la dotazione di attività collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica.
5. Detta finalità deve essere adeguatamente documentata e motivata, corredando il progetto con uno specifico studio che dimostri la necessità di tali spazi e documenti le politiche che

l'azienda intende mettere in atto per conseguire gli obiettivi di cui presente articolo. Il progetto deve inoltre essere corredato da una specifica valutazione che verifichi la risoluzione delle eventuali condizioni di rischio idraulico, il possibile insorgere di criticità di carattere ambientale e le conseguenti misure di mitigazione.

6. I locali costruiti o ampliati in forza degli incentivi urbanistici di cui ai commi 3 e 4 rimangono vincolati agli usi ed alle funzioni dichiarate per un periodo non inferiore a dieci anni.

Art. 74 - Analisi storico-critico

1. Le presenti norme prescrivono in quali casi i progetti degli interventi sul patrimonio edilizio esistente debbono essere necessariamente corredati da una analisi storico-critica dell'edificio.
2. I contenuti di detta analisi dovranno essere, di norma, i seguenti :
 - a) notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;
 - b) analisi dell'evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione nonché del suo uso, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;
 - c) analisi dello stato attuale con individuazione:
 - della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale, con particolare riferimento alla classificazione dell'edificio;
 - degli elementi di particolare pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio;
 - degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e le modifiche estranee all'impianto originario non coerente con l'organismo edilizio originario;
 - d) esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con le risultanze dell'analisi svolta;
 - e) esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.
3. Nel caso di edifici classificati diversamente da 1 e 2, i contenuti della analisi storico-critica potranno essere ristretti ai soli valori tutelati dal tipo di classificazione ricorrente, come meglio specificato nelle norme relative.
4. In tutti i casi nei quali sia prescritta dalla presenti norme, l'analisi storico-critica è elaborato obbligatorio per la valutazione del progetto e per la sua conformità al Regolamento Urbanistico. La mancanza della medesima, o la carenza dei suoi contenuti, comportano la sospensione della procedura ai sensi dell'art. 82, comma 3, della L.R. 1/2005.

Capo IV - Categorie di intervento urbanistico-edilizio

Art. 75 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente

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

Art. 76 - Manutenzione ordinaria

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

Art. 77 - Manutenzione straordinaria

1. 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 a condizione che siano rispettate le seguenti limitazioni:
 - non comportino aumento del numero delle unità immobiliari;
 - non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari;
 - non comportino modifica della destinazione d'uso;
 - non comportino alterazione del carattere architettonico e decorativo dell'edificio;
 - non si configurino come un insieme sistematico di opere finalizzato alla conservazione o alla trasformazione dell'intero organismo edilizio.
2. Ferme restando le limitazioni di cui al comma precedente, sono opere di manutenzione straordinaria:
 - a) il rifacimento di intonaci, infissi, recinzioni, manti di copertura, rivestimenti o zoccolature o pavimentazioni esterne, quando comportino modificazione dei materiali esistenti e/o delle coloriture;

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

Art. 78 - Restauro e risanamento conservativo

1. Sono interventi di restauro e di risanamento conservativo 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 essa compatibili. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. Gli interventi di restauro e di risanamento comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.
3. Oltre alle opere già indicate come di manutenzione straordinaria, il tipo di intervento comprende:
 - a) la conservazione o il ripristino dell'impianto architettonico, distributivo o organizzativo storicizzato;
 - b) la ricostituzione o il ripristino di parti dell'edificio alterate, trasformate o rimaste inagibili rispetto all'impianto originario,
 - c) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio crollate o demolite (limitatamente agli edifici di valore storico-architettonico e ambientale di cui agli artt. 127 e 128);
 - d) la conservazione o il ripristino degli spazi aperti di diretta pertinenza;
 - e) il consolidamento, la conservazione e l'eventuale sostituzione degli elementi strutturali degradati;

- f) il consolidamento e la conservazione degli elementi strutturali originari, ammettendosi la loro sostituzione solo nel caso in cui sia dimostrata, attraverso l'analisi storico-critica di cui all'art. 74, l'effettiva impossibilità di recuperarli;
 - g) la eliminazione delle superfetazioni riconosciute, attraverso la richiamata analisi storico-critica, come parti incongrue rispetto all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo.
4. Quando ne sia adeguatamente dimostrata la compatibilità con i caratteri storici architettonici dell'edificio, rientrano inoltre nel tipo di intervento:
- h) l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti necessari alle esigenze dell'uso (a tal fine si considerano accessori gli elementi il cui inserimento non comporta incremento della superficie utile lorda e dei quali sia dimostrata la necessità alle esigenze dell'uso);
 - i) il mutamento di destinazione d'uso;
 - l) la utilizzazione di spazi sottotetto esistenti, anche con consolidamento e/o sostituzione delle strutture orizzontali con tecnologie conformi alle caratteristiche storico-architettoniche dell'organismo edilizio e ferma restando la quota di imposta delle medesime.;
 - k) le modifiche dei prospetti, o delle coperture, finalizzate al ripristino dei caratteri architettonici o tipologici dell'edificio, o comunque con essi compatibili;
 - m) le opere che comportano variazione del numero delle unità immobiliari.
5. L'intervento di restauro e di risanamento conservativo non può, di norma, comportare incremento di superficie utile lorda, fatti salvi i casi di cui alla lettera "c". E' inoltre fatta eccezione per gli edifici di classe 1, quando l'incremento sia necessario per conseguire le finalità di cui alle lettere "a" e "b".
6. I progetti di restauro e di risanamento conservativo dovranno essere accompagnati dalla analisi storico-critica di cui all'art. 74 che dovrà contenere puntuale dimostrazione della compatibilità dell'intervento con i caratteri storico-architettonici dell'edificio.
7. Per gli edifici sottoposti a specifica tutela quali beni culturali ai sensi della Parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, l'autorizzazione rilasciata alla competente Soprintendenza ai sensi dell'art. 22 attesta la compatibilità dell'intervento con i caratteri architettonici dell'edificio e con i suoi valori storico-artistici e lo qualifica pertanto come restauro. Ai fini della sua conformità al Regolamento Urbanistico, e quindi della sua ammissibilità, deve comunque essere accertata la sua rispondenza alle presenti norme per quanto attiene le trasformazioni non materiali dell'edificio.

Art. 79 - Ristrutturazione edilizia

1. Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
2. L'intervento di ristrutturazione edilizia comprende altresì:
 - a) le demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con materiali conformi alle indicazioni delle presenti norme nonché nella

stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

- b) la demolizione di volumi secondari, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore anche in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
- c) le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, ivi comprese le pertinenze come definite all'art. 84, fermo restando che le addizioni debbono rispettare i limiti dimensionali previsti dalle presenti norme e che l'eventuale rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile non può comportare la formazione di nuove unità immobiliari.

3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia si distinguono nei seguenti tipi:

3.1 Ristrutturazione edilizia di tipo R1

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia suscettibili di comportare la complessiva riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari. Vi rientrano gli interventi che non comportano modifica della sagoma della costruzione né alterazione dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e degli elementi costituenti arredo urbano.

3.2 Ristrutturazione edilizia di tipo R2

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia che, oltre alla complessiva riorganizzazione funzionale interna delle singole unità immobiliari, possono comportare sia la modifica dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio che variazione della sagoma della costruzione. Il tipo di intervento comprende inoltre le seguenti addizioni funzionali:

- a) costruzione di servizi igienici in ampliamento della volumetria esistente fino ad un massimo di mq. 10 di superficie utile lorda per ciascuna unità immobiliare;
- b) rialzamento dei locali sottotetto annessi ad unità residenziali con altezza minima non inferiore a ml. 1,70 al fine di renderli abitabili senza che si costituiscano nuove unità immobiliari.
- c) demolizioni di volumi secondari e loro ricostruzione nella stessa quantità, o in quantità inferiore, in diversa collocazione sul lotto di pertinenza o accorpendoli all'edificio principale.

3.3 Ristrutturazione edilizia di tipo R3

Sono gli interventi di ristrutturazione edilizia che possono comportare la trasformazione dell'organismo edilizio in un organismo del tutto diverso da quello iniziale mediante un insieme sistematico di trasformazioni che, oltre alle opere di tipo R1 e R2, comprende la modifica degli elementi strutturali orizzontali fino allo svuotamento dell'involucro edilizio, la demolizione con fedele ricostruzione dell'intero edificio, le addizioni funzionali nei limiti ammessi dalle seguenti norme.

4. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo R2 e R3 sono soggetti al rilascio di permesso di costruire ogni qualvolta si verifichi almeno una delle seguenti condizioni:

- l'esecuzione delle opere interessi beni tutelati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42;
- gli immobili interessati siano assoggettati alla disciplina di cui alla legge 6 dicembre 1991, n. 394, da ultimo modificata dalla legge 8 luglio 2003, n. 172;

- gli immobili interessati siano assoggettati a disposizioni immediatamente operative dei piani aventi la valenza di cui all'articolo 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio
- gli immobili interessati siano assoggettati alle prescrizioni o alle misure di salvaguardia dei piani di bacino di cui al titolo II capo II della legge 18 maggio 1989, n. 183;
- gli immobili interessati ricadano nella zona A di cui al d.m. 1444/1968;
- gli immobili interessati siano classificati 1, 2, 3, 4 dal Regolamento Urbanistico.

Art. 80 - Sostituzione edilizia

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

Art. 81 - Ristrutturazione urbanistica

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

Art. 82 - Demolizione senza ricostruzione

1. Sono interventi di demolizione senza ricostruzione quelli rivolti alla rimozione fisica di edifici o manufatti senza che la loro potenzialità edificatoria possa essere comunque riutilizzata.
2. La demolizione senza ricostruzione è ammessa su tutti gli edifici ad eccezione di quelli sottoposti alla specifica classificazione di cui all'art. 126, fermo restando che sui medesimi sono consentite l'eliminazione di superfetazioni e le altre puntuali demolizioni rientranti nell'intervento di restauro e di risanamento conservativo di cui all'art. 78.

Art. 83 - Nuova edificazione

1. Sono interventi di nuova edificazione quelli che comportano la realizzazione su aree inedificate di edifici o manufatti comunque abitabili od agibili.
2. Sono inoltre assimilati a nuova edificazione gli interventi che comportano ampliamento o sopraelevazione di edifici esistenti oltre i limiti indicati per la ristrutturazione edilizia.
3. Sono comunque da considerarsi interventi di nuova edificazione:
 - a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fatte salve le addizioni funzionali rientranti nei limiti dell'intervento di ristrutturazione edilizia;

- b) gli interventi che, anche quando qualificabili come pertinenza, eccedano i limiti cui all'art. 84;
- c) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- d) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedito;
- e) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- f) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedito.

Art. 84 - Pertinenze

1. Sono pertinenze i manufatti che, pur conservando una propria individualità ed autonomia, sono posti in un durevole rapporto di subordinazione con edifici preesistenti, al fine di renderne più agevole e funzionale l'uso ed in modo tale da essere posti a loro servizio durevole o ad ornamento dei medesimi.
2. Le pertinenze sono sempre poste all'interno del medesimo lotto dell'edificio principale e presentano dimensioni modeste e ridotte rispetto al fabbricato cui ineriscono.
3. A prescindere dalla loro ammissibilità secondo quanto disposto dalle presenti norme, non si considerano pertinenze, bensì nuove costruzioni, gli ampliamenti la cui superficie utile lorda ecceda il 20% di quella dell'edificio principale.
4. Non si computano ai fini degli ampliamenti e delle addizioni funzionali ammesse dalle presenti norme, le piccole pertinenze costituite da manufatti in legno semplicemente appoggiati al terreno nelle aree a corredo di edifici esistenti e da utilizzarsi ad esclusivo servizio dei medesimi. Detti manufatti non possono avere superficie utile lorda superiore a mq. 10 ed altezza media superiore a ml. 2,50; dei medesimi non è consentito alcun diverso uso e la loro consistenza non può essere riutilizzata negli interventi edilizi che prevedano il recupero o il trasferimento di volumetrie. Tali particolari pertinenze sono tenute al rispetto delle distanze minime di cui agli artt. 68, 69, 70 e sono consentite esclusivamente nelle aree di pertinenza di edifici per i quali le presenti norme ammettano almeno la ristrutturazione edilizia di tipo R2.

Capo V - Parametri urbanistici e di assetto insediativo

Art. 85 - Parametri urbanistici ed edilizi

1. Ai fini dell'attuazione del Regolamento Urbanistico nonché dell'applicazione del Regolamento Edilizio e delle altre norme che regolano l'attività edilizia, valgono le definizioni di cui ai successivi articoli da 86 a 95.

2. Eventuali diverse definizioni introdotte da leggi nazionali o regionali, troveranno applicazione solo ove la legge ne disponga espressamente la prevalenza.
3. I parametri urbanistici preordinati a definire la potenzialità edificatoria di un'area sono sempre comprensivi delle eventuali costruzioni esistenti sul lotto e pertanto la consistenza di queste ultime deve sempre essere computata, salvo che non se ne preveda la demolizione.
4. Ai Piani Attuativi e Progetti Planivolumetrici fatti salvi secondo quanto disposto dall'art. 158 si applicano le definizioni dei parametri urbanistici e le modalità di calcolo disposte dallo strumento urbanistico vigente al momento della loro approvazione.

Art. 86 - Superficie territoriale (St)

1. La Superficie Territoriale (St) è la superficie complessiva di un Piano Attuativo o Progetto Unitario come graficizzata sulle planimetrie del Regolamento Urbanistico, comprensiva delle aree fondiarie destinate all'edificazione, delle eventuali ulteriori aree ad uso privato, di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria nonché delle eventuali ulteriori aree ad uso pubblico.

Art. 87 - Superficie fondiaria (Sf)

1. La superficie fondiaria (Sf) è la superficie utilizzabile a fini edificatori che comprende il sedime degli edifici e le aree di pertinenza degli stessi identificate da un'omogenea destinazione di zona o di tessuto, escludendosi le aree a verde privato e quelle destinate a parcheggi privati che siano indicate con apposita simbologia nelle tavole del Regolamento Urbanistico.
2. Nel caso di Piani Attuativi e di Progetti Unitari essa corrisponde alla parte residua della superficie territoriale (St) una volta detratte le aree per l'urbanizzazione primaria (Up) e secondaria (Us) nonché le aree di proprietà pubblica o comunque assoggettate ad uso pubblico.
3. La superficie fondiaria deve risultare contigua alla costruzione cui è asservita e priva di soluzioni di continuità, risultando inammissibile il trasferimento di diritti edificatori da aree non contigue al lotto di pertinenza della costruzione esistente o prevista. Sono fatte salve le previsioni delle presenti norme in ordine alla delocalizzazione di volumetrie esistenti.
4. La superficie fondiaria di pertinenza di una costruzione potrà essere computata per ulteriori edificazioni solo per la parte eccedente a quella impegnata, in base agli indici e prescrizioni di zona, dalla consistenza dell'edificio ivi esistente e progettato.

Art. 88 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria (Up)

1. La superficie per le opere di urbanizzazione primaria è costituita dalla somma delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 37, comma 5, della L.R. 1/2005 e cioè:
 - a) strade residenziali, piazze, piste pedonali e ciclabili;
 - b) spazi di sosta o di parcheggio;
 - c) fognature;
 - d) rete idrica;

- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica, e del gas;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.
- h) opere per la regimazione delle acque superficiali e necessarie al superamento delle condizioni di pericolosità geologica e idraulica.

Art. 89 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (Us)

1. La superficie per le opere di urbanizzazione secondaria è costituita dalla somma delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 37, comma 6, della L.R. 1/2005 e cioè:
 - a) asili nido e scuole materne;
 - b) scuole dell'obbligo;
 - c) mercati di quartiere;
 - d) uffici comunali;
 - e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
 - f) impianti sportivi di quartiere;
 - g) centri sociali e attrezzature culturali, sanitarie e residenze per anziani;
 - h) impianti di potabilizzazione, di depurazione e di smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
 - i) aree verdi di quartiere;
 - j) strutture con funzioni di centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca, in aree a destinazione produttiva;
2. Concorrono inoltre a determinare la superficie per le opere di urbanizzazione secondaria (Us) tutte le altre aree ad attrezzature ed impianti di interesse collettivo assimilabili ad opere di urbanizzazione secondaria ai sensi delle disposizioni di leggi e regolamenti.

Art. 90 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

1. L'indice di utilizzazione territoriale U_t rappresenta la quantità di metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (St) interessata dall'intervento.

Art. 91 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

1. L'indice di utilizzazione fondiaria U_f rappresenta la quantità di metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

Art. 92 - Rapporto di copertura (Rc)

1. Il rapporto di copertura è il rapporto, espresso in percentuale, tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf)

Art. 93 - Superficie utile lorda (Sul)

1. La Superficie Utile Lorda è la somma della superficie di tutti i piani (fuori terra, seminterrati ed interrati) misurata al lordo degli elementi verticali della costruzione (murature perimetrali e di partizione interna, scale, ascensori, ecc.) con esclusione:
 - a) dei porticati e logge asserviti ad uso pubblico;
 - b) dei porticati e logge ad uso privato, limitatamente ad una superficie complessivamente non superiore al 25% della superficie utile lorda di progetto;
 - c) dei balconi a sbalzo e delle terrazze scoperte;
 - d) dei locali per volumi tecnici;
 - e) delle parti comuni destinate all'ingresso ed alla distribuzione negli edifici costituiti da più unità immobiliari, quali androni di ingresso, pozzi scala condominiali, ascensori, passerelle, ballatoi e simili (fermo restando che gli stessi elementi costituiscono superficie utile lorda quando interni a singole unità immobiliari);
 - f) delle scale esterne che non proseguano oltre il primo piano;
 - g) dei piani completamente interrati;
 - h) dei piani parzialmente interrati di altezza inferiore a ml. 2,70, limitatamente ad una percentuale della loro superficie utile lorda pari al rapporto tra la superficie laterale emergente dal terreno (valutata tra la quota di cui all'art. 95, comma 2, lettera "a" e l'intradosso del solaio di copertura) e la superficie laterale complessiva (valutata tra il piano di calpestio dei locali e l'intradosso del solaio di copertura);
 - i) delle autorimesse (interrate, seminterrate o fuoriterra) legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti o di nuova realizzazione, fino alla concorrenza di una superficie utile lorda di mq. 25,00 per ogni unità immobiliare;
 - j) dei piani sottotetto, limitatamente alle loro porzioni con altezza libera interna inferiore a mt. 2,00;
 - k) dei soppalchi con altezza media inferiore a mt. 2,40;
 - l) dei cavedi, chiostrine e simili;
 - m) dei porticati ad uso privato, anche oltre la percentuale di cui alla lettera "b" che vengano realizzati al piano terreno o seminterrato al fine di conseguire il livello di protezione idrogeologica prescritto dalle N.T.A. del P.R.G. per i soprastanti locali di abitazione permanente;
2. Sono altresì esclusi dal calcolo della superficie utile lorda, quali primi incentivi di carattere urbanistico di cui all'art. 72:
 - a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente cm. 30 o comunque per la parte eccedente gli spessori minimi stabiliti dal Regolamento Edilizio;
 - b) i sistemi bioclimatici (pareti ventilate, rivestimenti a cappotto, etc.) capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme in materia di edilizia sostenibile.

3. Ove il presente articolo disponga l'esclusione di una o più parti della costruzione in funzione dell'altezza libera dei locali, questa si intende riferita agli elementi orizzontali strutturali (dal pavimento all'intradosso del solaio o della copertura) senza considerare controsoffitti od altri elementi non strutturali che riducano l'altezza apparente dei locali.
4. Ogni qualvolta le presenti norme ammettano un determinato incremento di superficie utile lorda, questo deve computarsi con i criteri stabiliti dal presente articolo e cioè valutando se le singole parti della costruzione debbano o meno calcolarsi come superficie utile lorda.

Art. 94 - Superficie coperta (Sc)

1. La superficie coperta è rappresentata dall'area della figura piana risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti costruite fuori terra (ivi comprese pertinenze, logge e porticati) esclusi i volumi tecnici e le parti aggettanti rispetto alle superfici esterne delle murature perimetrali (quali balconi, pensiline, sporti di gronda e simili) sempre che l'aggetto non sia superiore a ml. 2,00.
2. Quando l'aggetto di una o più di tali parti della costruzione sia superiore a ml. 2,00 la parte in eccesso va computata come superficie coperta.
3. Nel caso di Piani Attuativi, la superficie coperta complessiva dovrà rispettare il rapporto di copertura (Rc) eventualmente stabilito per l'intera area con riferimento alla superficie territoriale. Il Piano Attuativo potrà poi stabilire liberamente la superficie coperta di ciascun lotto a prescindere dall'eventuale rapporto Rc stabilito per la zona.

Art. 95 - Altezza massima del fabbricato (Hmax)

1. L'altezza massima di un edificio è determinata dalla maggiore tra le altezze dei suoi diversi fronti.
2. L'altezza di ciascun fronte del fabbricato si misura tra le seguenti quote di riferimento:
 - a) in alto: la linea di intersezione tra la facciata e l'intradosso della copertura, piana od inclinata (intendendosi come intradosso il piano di imposta di strutture monolitiche quali solette o solai oppure il piano di imposta dell'orditura minuta nel caso di strutture composte quali quelle in legno o assimilabili); per i fabbricati produttivi l'altezza sarà determinata con riferimento al piano di posa della struttura principale.
 - b) in basso: la quota del marciapiede esistente (nelle aree urbanizzate) o la quota a tal fine prevista dal Piano Attuativo (nelle aree di nuovo impianto) oppure la minima quota del piano di campagna in aderenza al perimetro dell'edificio (in tutti gli altri casi).
3. Ogni qualvolta il progetto risulti soggetto alle disposizioni in materia di protezione degli edifici dai fenomeni idraulici di cui all'art. 66, il riferimento in basso per la determinazione dell'altezza si assume corrispondente alla quota alla quota di massima esondazione indicata per la zona.
4. Ai fini della valutazione dell'altezza di ciascun fronte non sono conteggiati:
 - a) i parapetti su coperture piane praticabili di altezza non superiore a ml. 1,50;
 - b) i muri tagliafuoco, ove prescritti dalle norme vigenti;
 - c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

5. Nel caso in cui la parte superiore della costruzione sia arretrata rispetto alla facciata principale, l'altezza del fronte interessato sarà ottenuta :
- a) nel caso di coperture inclinate: prolungando l'andamento della falda più elevata fino ad intersecare il piano verticale della facciata.
 - b) nel caso di coperture piane: tracciando una linea ideale con pendenza del 30% che muovendo dal punto più avanzato della parte sommitale della costruzione giunge ad intersecare il piano verticale della facciata.

Capo VI - Ulteriori parametri previsti dal Regolamento Urbanistico

Art. 96 - Superficie utile abitabile (Su)

1. La superficie utile abitabile è la superficie di pavimento delle unità immobiliari misurata come disposto dal D.M. 10 maggio 1977 n. 801 e cioè al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

Art. 97 - Superficie non residenziale (Snr)

1. La superficie non residenziale è la superficie per servizi e accessori misurata come disposto dal D.M. 10 maggio 1977 n. 801 e cioè al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale condominiali. La superficie per servizi e accessori comprende:
- cantine, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali di servizio e volumi tecnici;
 - autorimesse e posti auto coperti;
 - androni di ingresso e porticati liberi (esclusi quelli assoggettati ad uso pubblico);
 - logge e balconi.

Art. 98 - Volumi tecnici

1. I volumi tecnici sono le parti della costruzione, compresi i relativi spazi di accesso, strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro la sagoma dell'edificio. Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici :
- a) le cabine elettriche ed i locali caldaia,
 - b) gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali,
 - c) gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
 - d) gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
 - e) gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e ciminiera,
 - f) lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani,
 - g) i serbatoi idrici,

- h) le canne fumarie e di ventilazione nonché le ciminiere,
 - i) i vani scala al di sopra delle linee di gronda e gli abbaini,
 - j) le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
 - k) tutti gli altri impianti tecnologici e le opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.
2. I volumi tecnici devono essere progettati e realizzati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante.
 3. Non si considerano volumi tecnici i locali che, nonostante vengano qualificati come tali, presentino dimensioni palesemente eccedenti rispetto a quelle strettamente necessarie o caratteristiche costruttive che non trovano giustificazione nella specificità della loro funzione.
 4. I volumi tecnici sono tenuti al rispetto delle distanze minime previste dalle presenti norme per le costruzioni. La disposizione può essere derogata solo per i volumi tecnici necessari ad impianti e servizi pubblici, fermi restando in ogni caso i diritti di terzi.

Art. 99 - Sagoma dell'edificio

1. Ai fini delle presenti norme, la sagoma dell'edificio è rappresentata dal solido delimitato da:
 - a) i piani verticali corrispondenti alle facce esterne delle murature perimetrali;
 - b) i piani orizzontali corrispondenti alla giacitura della copertura piana (o delle coperture piane, se non unitaria);
 - c) i piani inclinati di giacitura della copertura inclinata (o delle coperture inclinate, se non unitaria);
 - d) il piano, orizzontale o inclinato, determinato dalle quote di cui all'art. 95, comma 2, lettera "a".
2. Non concorrono alla determinazione della sagoma:
 - a) i balconi, le tettoie a sbalzo e gli aggetti ornamentali in genere;
 - b) i volumi tecnici;
 - c) le terrazze a tasca, fino ad una superficie pari al 10% della proiezione sul piano orizzontale della copertura inclinata;
 - d) le porzioni completamente interrato della costruzione;
 - e) le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati, quando scoperte e di larghezza non superiore a ml. 6,00.
3. Sono parimenti escluse dalla determinazione della sagoma le modifiche agli elementi della costruzione che costituiscono superficie coperta ma sono esclusi dal calcolo della superficie utile lorda, quando detta variazione non interessi oltre il 20% della loro superficie lorda.
4. Non costituiscono variazione di sagoma le modifiche che rientrano nelle tolleranze di costruzione come definite all'art. 71.

Art. 100 - Logge e porticati

1. Si definiscono come logge gli spazi coperti prospettanti direttamente all'esterno che siano delimitati da pareti, pilastri od altri elementi della costruzione e che presentano almeno una delle seguenti caratteristiche :
 - a) almeno due lati siano aperti verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso;
 - b) almeno un quarto del perimetro complessivo della loggia sia direttamente aperto verso l'esterno, senza interposizione di infissi vetrati od altri elementi suscettibili di determinare un vano chiuso.
2. In difetto di almeno una delle caratteristiche di cui al comma precedente, tali spazi vanno considerati a tutti gli effetti locali chiusi.
3. Si definiscono come porticati le logge poste a livello del terreno circostante l'edificio a sistemazione avvenuta.

Art. 101 - Prospetti

1. Si definiscono come prospetti le parti verticali di un edificio che sono esteriori all'immobile e visibili da spazi pubblici o da spazi privati.
2. Non costituiscono invece prospetto le pareti che, seppur perimetrali, prospettino su chiostrine o cortili chiusi completamente interni alla costruzione.
3. Non costituiscono modifica dei prospetti le seguenti opere:
 - a) sostituzione degli infissi;
 - b) riapertura di porte, finestre e simili quando ne sia documentata la preesistenza e semprechè si tratti aperture compatibili con l'assetto generale della facciata, considerata nel suo stato originario o in quello storicizzato;
 - c) le modifiche o rifacimenti delle coperture che non comportino variazione della sagoma secondo quanto disposto dalle presenti norme.

Art. 102 - Superficie permeabile

1. La superficie permeabile è quella porzione di superficie fondiaria non impegnata da costruzioni e che consente l'assorbimento, anche parziale, delle acque meteoriche.
2. Oltre alle aree non pavimentate, si considerano superfici permeabili le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate ad elementi forati posate su massiciata, sabbia o terra, prive di sottostanti massetti in calcestruzzo.

Art. 103 - Superficie di vendita

1. Ai fini delle presenti norme si intende per superficie di vendita l'area calcolata, in funzione del tipo di attività ricorrente, come indicato nei commi che seguono e che costituisce il parametro di riferimento per il calcolo della minima dotazione di parcheggi di relazione e per le altre verifiche comunque previste dalla presenti norme.

2. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area di cui all'art. 15, comma 1, lettera "c" della L.R. 28/2005 e cioè quella destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, vetrine e spazi collocati oltre le casse.
3. Per gli esercizi commerciali atipici, nei quali non vi è distinzione tra l'area destinata alla vendita e quella destinata alla mera esposizione dei prodotti, la superficie di vendita si considera pari al 30% della somma delle aree destinate alla vendita ed all'esposizione dei prodotti, escludendo i soli magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
4. Per le attività di somministrazione di alimenti e bevande la superficie di vendita si considera pari al 50% della superficie di somministrazione di cui all'art. 41, comma 1, lettera "b", della L.R. 28/2005 e cioè dell'area appositamente attrezzata per essere utilizzata per la somministrazione, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, tavoli, sedie, panche e simili, nonché lo spazio funzionale esistente tra dette strutture. Non costituisce superficie di somministrazione l'area occupata da magazzini, depositi, locali di lavorazione, cucine, uffici e servizi.
5. Per gli empori polifunzionali la superficie di vendita è data dalla superficie di cui al comma 1 computata limitatamente alle zone in cui si esercitano attività commerciali al dettaglio, senza considerare le zone utilizzate per gli altri servizi di interesse per la collettività di cui all'art. 20 della L.R. 28/2005.
6. La superficie di vendita è misurata come disposto dal D.M. 10 maggio 1977 n. 801 e cioè al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

TITOLO III - DISCIPLINA DELLE INVARIANTI STRUTTURALI

Art. 104 - Generalità

1. Il Regolamento Urbanistico disciplina le invarianti strutturali in coerenza con le prescrizioni del Piano Strutturale.
2. La loro disciplina è dettata negli articoli che seguono o, per le invarianti che coinvolgono una pluralità di elementi non disciplinabili unitariamente o che necessitano di particolari approfondimenti, mediante il rinvio a specifici articoli delle presenti norme.
3. Le singole invarianti strutturali sono individuate come descritte al Capo IV del Titolo II delle N.T.A. del Piano Strutturale.

Art. 105 - Nuclei storici e patrimonio edilizio presenti al 1931

1. Sono strutture edilizie isolate o annucleate, spesso dotate di una articolazione superiore a quella della casa poderale, che non raggiungono tuttavia la complessità urbanistica dei centri storici. Essi assolvono alla preminente funzione insediativa ma per la loro particolare connotazione architettonica ed urbanistica assolvono anche ad una funzione di testimonianza storica
2. Il Regolamento Urbanistico detta disposizioni finalizzate alla sostanziale permanenza delle caratteristiche storico-architettoniche degli edifici e delle relative aree pertinenziali, se d'interesse storico, e norma gli interventi di recupero tutelando gli elementi architettonici

propri della tipologia dell'edificio. Il Regolamento Urbanistico disciplina altresì la conservazione dell'impianto morfologico dell'edilizia storica, laddove caratterizzante, e i limiti entro cui ne è ammessa la modificazione.

3. La disciplina per la tutela dei nuclei storici e del patrimonio edilizio presenti al 1931 è dettata dal Titolo IV delle presenti norme, al Capo I (classificazione del patrimonio edilizio esistente) ed al Capo II (disciplina dei tessuti insediativi).

Art. 106 - Ville, parchi e giardini storici

1. Sono le ville, parchi e giardini che presentano distinte e rilevanti peculiarità storiche, artistiche, architettoniche e paesaggistiche e che, oltre alla generale funzione di testimonianza storica e alle funzioni specifiche, possono assolvere in modo significativo a una funzione turistica di tipo culturale.
2. Essi sono stati a suo tempo individuati dal Piano Strutturale e sono oggi più puntualmente rappresentati nelle tavole del Regolamento Urbanistico, distinguendo tra edifici storici e parchi e giardini storici.
3. La disciplina per la tutela degli edifici storici è dettata dall'art. 127 delle presenti norme.
4. La disciplina per la tutela dei parchi e giardini storici è dettata dall'art. 165 delle presenti norme.

Art. 107 - Piazze storiche e spazi comunitari

1. Sono Piazza Risorgimento e quei luoghi di incontro della collettività che hanno surrogato storicamente la funzione della piazza nel territorio quarratino (in primo luogo i sagrati delle chiese frazionali) pur senza assumerne la denominazione.
2. In quanto luoghi primari di incontro, essi hanno svolto una rilevante funzione di aggregazione sociale. Il Regolamento Urbanistico ripropone tale funzione, oggi molto indebolita, nel quadro della costituzione di un sistema di spazi pubblici di interesse comunitario.
3. La valorizzazione del carattere storico, architettonico e ambientale delle piazze storiche e degli spazi comunitari avviene attraverso lo strumento dei Progetti di Centralità, tramite i quali perseguire, anche in diverse fasi temporali, i seguenti obiettivi:
 - una maggiore fruibilità pedonale;
 - un controllato mix funzionale degli spazi al piano terra degli edifici;
 - la sistemazione dei corrispondenti spazi verdi e degli elementi di arredo;
 - l'articolazione funzionale del sistema dei luoghi pubblici all'aperto.
4. I Progetti di Centralità sono disciplinati dall'art. 167 delle presenti norme.

Art. 108 - Manufatti e testimonianze di cultura religiosa

1. Sono le edicole votive individuate nella tavola QC2 del Quadro Conoscitivo.
2. Esse rappresentano una significativa espressione della vita civile e religiosa della comunità locale e pertanto assolvono una funzione di testimonianza della cultura locale.

3. Su tali manufatti sono ammessi solo interventi di manutenzione e di restauro, associati, ove possibile, ad interventi di sistemazione ambientale delle aree immediatamente adiacenti ai tratti di percorso che li affiancano.
4. Nel caso in cui la conservazione di tali manufatti risultasse in contrasto con interventi infrastrutturali od opere di risanamento strutturale degli edifici su cui sono collocati, può essere valutata, sulla base di un progetto esteso ad un adeguato contesto, la possibilità di spostare i manufatti.
5. E' compito dell'Amministrazione Comunale definire specifici protocolli per la manutenzione e la pulizia di detti manufatti.

Art. 109 - Manufatti e testimonianze di cultura civile

1. Sono gli elementi di cultura civile individuati nella tavola QC2 del Quadro Conoscitivo.
2. Essi comprendono oltre alle mura del Barco Reale, fonti, fontane, tratti di muratura, lavatoi, botti che costituiscono significative testimonianze del processo di antropizzazione del territorio e di costruzione del paesaggio agrario della collina e della pianura.
3. Su tali manufatti sono ammessi solo interventi di manutenzione e restauro. Interventi diversi possono essere consentiti solo se indispensabili ad opere di regimazione idraulica o di ristrutturazione della viabilità.

Art. 110 - Percorsi fondativi storici

1. Sono i percorsi esistenti al 1821 e quello di via Montalbano/via IV Novembre, che sono stati matrice, alle varie epoche, degli insediamenti sia in ambito urbano che extraurbano. Essi presentano una struttura gerarchizzata e una diffusa copertura del territorio, che vede nella via Vecchia Fiorentina, nei percorsi della campagna bonificata, in quelli di collegamento fra le frazioni collinari e la piana, in via Montalbano, gli elementi cardine dell'ordinamento territoriale.
2. I percorsi fondativi storici sono rappresentati nella tavola QC1.2 del Quadro Conoscitivo (carta dei vincoli sovraordinati: vincoli paesaggistici).
3. E' prescritta, di norma, la tutela ed il ripristino della continuità e della percorribilità dei tracciati, nonché il recupero degli elementi di cultura materiale ivi presenti (cippi, recinzioni, fontane, muri in pietra a secco ecc.). Non è ammesso alterare l'andamento dei tracciati, fatte salve le opere di ammodernamento per esigenze di viabilità (rettifica e allargamento delle carreggiate, innesti, realizzazione di aree sosta, ecc.) non altrimenti ottenibili.
4. Le alberature e le essenze autoctone presenti ai lati devono essere conservate; in presenza di essenze infestanti è ammessa la loro sostituzione con essenze tipiche della flora locale.
5. Le parti realizzate con materiali e tecniche costruttive tradizionali devono essere mantenute e conservate; per le parti di nuova realizzazione è ammesso l'utilizzo di tecniche costruttive e materiali non tradizionali, purché coerenti figurativamente e funzionalmente con le opere della cultura costruttiva locale.
6. Il Programma di Paesaggio di cui all'art. 188 fornisce un abaco di soluzioni per le opere di confinamento dei percorsi storici.

7. Nelle zone a prevalente o esclusiva funzione agricola, di cui al Titolo VI, Capo I, non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici rurali entro una fascia di rispetto di ml. 10 dal margine dei percorsi storici ogni qualvolta essi siano ancora esistenti o comunque ne rimanga traccia percepibile sul territorio.
8. Per i fini di cui ai commi precedenti, qualsiasi progetto che preveda nuove costruzioni in zone a prevalente o esclusiva funzione agricola dovrà essere corredato da uno specifico studio sui percorsi fondativi storici che interessano l'area di intervento, dando puntuale dimostrazione della loro evoluzione, del loro uso attuale, della loro pubblica utilità, del loro stato di conservazione e delle eventuali opere previste per il loro ripristino o mantenimento. Detto studio deve essere inquadrato nel contesto dello speciale approfondimento progettuale di carattere paesaggistico prescritto per gli interventi di nuova edificazione in tali zone. E' facoltà del comune subordinare l'approvazione del progetto all'attuazione di specifici interventi di conservazione o manutenzione nonché imporre eventuali limiti per il traffico veicolare.

Art. 111 - Viabilità vicinale esistente al 1954

1. È la rete della viabilità vicinale, costituita dai percorsi di rilievo secondario che hanno assicurato l'accessibilità capillare ai fondi agricoli e che costituisce una risorsa per il territorio e come tale va salvaguardata.
2. È prescritta la tutela ed il ripristino della continuità e della percorribilità dei tracciati, nonché il recupero degli elementi di cultura materiale ivi presenti (cippi, recinzioni, fontane, muri in pietra a secco ecc.).
3. I percorsi che costituiscono la viabilità vicinale non possono essere eliminati; l'eventuale modificazione di un tratto va sottoposta alla autorizzazione della commissione comunale per il paesaggio.

Art. 112 - Percorsi di interesse naturalistico

1. Sono i percorsi individuati all'interno di un tracciato continuo che attraversa il Montalbano in prossimità o in coincidenza con la sua linea di crinale e sono rappresentati nelle tavole del Regolamento Urbanistico.
2. Sono riservati all'escursionismo naturalistico e, per lunghi tratti, al transito di mezzi meccanici per la selvicoltura e l'attività antincendio.
3. E' vietato il transito a mezzi motorizzati privati al di fuori di quelli inerenti la selvicoltura, l'attività antincendio e la gestione degli impianti tecnici e tecnologici.
4. La sistemazione di detti percorsi e delle loro adiacenze va iscritta nel quadro degli interventi per la valorizzazione ambientale e funzionale dell'area del Montalbano.

Art. 113 - Percorsi di interesse panoramico

1. È il sistema dei percorsi di collegamento in quota dei centri frazionali della collina, da Tizzana all'estremità ovest del Montalbano, integrato con tratti di viabilità minore non tutti carrabili; del percorso al piede della collina, coincidente in buona parte con la via Boschetti Campano; dei percorsi lungo gli argini dei corpi idrici principali. Essi sono rappresentati insieme ai percorsi ciclopedonali nelle tavole di progetto del Regolamento Urbanistico.

2. Essi assicurano la migliore fruizione dei valori paesaggistici del territorio e collegano le principali aree di interesse naturalistico.
3. È prescritta la tutela ed il ripristino della continuità e della percorribilità dei tracciati, nonché il recupero degli elementi di cultura materiale ivi presenti (cippi, recinzioni, fontane, muri in pietra a secco ecc.).
4. Gli interventi di adeguamento funzionale delle sedi stradali dovranno essere motivati da puntuali esigenze funzionali e dovranno essere attuati con tecniche costruttive e materiali coerenti con il contesto ambientale;
5. Non sono ammessi interventi che possono alterare o limitare le vedute panoramica dai percorsi e dalle loro adiacenze.
6. Per assicurare il rispetto della disposizione di cui al comma precedente, qualsiasi progetto che preveda nuove costruzioni in zone adiacenti ai percorsi di interesse panoramico dovrà essere corredato da uno specifico studio sulle vedute che da essi si godono e dovrà dare dimostrazione che il manufatto non le limita o compromette. Detto studio deve essere inquadrato nel contesto dello speciale approfondimento progettuale di carattere paesaggistico prescritto per gli interventi di nuova edificazione nelle zone a prevalente od esclusiva funzione agricola.

Art. 114 - Aree agricole della collina arborata

1. Sono le aree collinari storicamente strutturate per le produzioni agricole tradizionali e che si distinguono per una singolare valenza paesaggistica. Esse sono individuate puntualmente sulle tavole del Regolamento Urbanistico.
2. La disciplina per la tutela e la valorizzazione delle aree della collina arborata è dettata dall'art. 194 delle presenti norme.

Art. 115 - Aree agricole della bonifica

1. Sono le aree di pianura rese idonee all'agricoltura a seguito degli interventi di bonifica attuati in diverse epoche storiche e caratterizzanti ancora oggi il paesaggio. Esse sono individuate puntualmente sulle tavole del Regolamento Urbanistico.
2. La disciplina per la tutela e la valorizzazione delle aree della bonifica è dettata dall'art. 203 delle presenti norme.

Art. 116 - Aree con sistemazioni agrarie storiche

1. Sono le aree caratterizzate da assetti agrari storici o tipici o da complessi vegetazionali paesisticamente significativi e corrispondono alle aree terrazzate della collina.
2. La disciplina per la tutela e la valorizzazione di dette aree è dettata dall'art. 207 delle presenti norme.

Art. 117 - Area Naturale Protetta di Interesse Locale La Querciola

1. E' l'omonima Area Naturale Protetta di Interesse istituita, ai sensi della L.R. 49/1995, con Delibera del Consiglio Comunale n. 105/97.

2. La disciplina per la tutela e la valorizzazione dell' Area Naturale Protetta di Interesse Locale "La Querciola" è dettata dall'art. 205 delle presenti norme.

Art. 118 - Elementi naturalistici puntuali e lineari di pregio

1. Sono gli elementi naturalistici, quali filari, viali, siepi, alberi monumentali, puntualmente individuati nella schedatura allegata al Quadro Conoscitivo.
2. La disciplina per la tutela e valorizzazione degli elementi naturalistici puntuali e lineari di pregio è dettata dagli artt. 206 delle presenti norme.

Art. 119 - Principali corsi d'acqua e relativi ambiti territoriali

1. Sono i principali corsi d'acqua che attraversano il territorio Comunale, puntualmente rappresentati nelle tavole del Regolamento Urbanistico e di seguito elencati:
 - Rio Barberoni;
 - Rio Barbone;
 - Fosso Collecchio;
 - Fosso Farnio o Falcheretto;
 - Rio Fermulla o di Acqua Bona;
 - Fosso della Impialla o del Campano;
 - Rio Molina;
 - Rio Morone;
 - Torrente Ombrone Pistoiese;
 - Fosso Quadrelli e Gora di Dogaia;
 - Fosso del Santonuovo o del Guado;
 - Torrente Stella.
2. La disciplina per la loro tutela e valorizzazione è dettata dall'art. 208 delle presenti norme.
3. I tratti dei fossi Fermulla e Falchereto compresi nel perimetro del sub-sistema insediativo del capoluogo costituiscono direttrici privilegiate per la realizzazione di un sistema integrato e continuo di verde urbano e di percorsi pedonali e ciclabili. A tal fine il Regolamento Urbanistico prevede la loro riqualificazione ed integrazione con le aree pubbliche contermini, anche al fine di migliorarne la fruibilità e le relazioni con il tessuto insediativo che attraversano.

Art. 120 - Invasi e bacini artificiali

1. Sono gli invasi ed i bacini artificiali, puntualmente rappresentati nelle tavole del Regolamento Urbanistico, che possono svolgere una funzione agricolo-produttiva, ricreativa, naturalistica, di tutela ambientale e di salvaguardia delle risorse idriche.
2. Tali aree sono costituite dagli specchi d'acqua, dagli eventuali terrapieni di sbarramento e dalle aree ad esse strettamente connesse dal punto di vista paesaggistico ed ambientale.

3. In adiacenza agli invasi e bacini artificiali sottoposti a tutela ai sensi della Parte III del Codice dei beni culturale del paesaggio (già L. 431/85) ed evidenziati nella tav. QC1.1 (Vincoli paesaggistici) non è consentita la costruzione di nuovi edifici o manufatti ad una distanza inferiore a ml. 15 dal perimetro dell'invaso. I rilevati di contenimento dovranno essere sistemati ai fini di un corretto inserimento paesaggistico. Le trasformazioni degli eventuali edifici esistenti in tale fascia dovranno essere finalizzate a ridurre l'impatto ambientale e paesaggistico.
4. Nelle aree di cui al comma 2 sono vietate le seguenti attività o destinazioni:
 - spandimento dei pesticidi, fertilizzanti, diserbanti, disseccanti e geodisinfettanti;
 - dispersione sul suolo e/o nel suolo di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
 - scariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
 - attività zootecniche, pascolo e stazzo di bestiame;
 - attività minerarie, apertura di cave e pozzi;
 - stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
 - centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
 - accumulo di concimi organici ed inorganici;
 - attività industriali e/o artigianali produttivi e di servizio che contemplino scarichi liquidi e/o stoccaggio di rifiuti speciali, tossici e nocivi.
5. Gli invasi ed i bacini artificiali che hanno una prevalente funzione ricreativa e sportiva sono specificatamente disciplinati all'art. 213 delle presenti norme.

Art. 121 - Aree umide

1. Sono le aree isolate, impaludate per buona parte dell'anno, residuo delle vaste paludi preesistenti alla bonifica, che costituiscono delle naturali aree di esondazione e svolgono una funzione di valorizzazione paesaggistica ed ambientale.
2. La disciplina per la tutela e valorizzazione delle aree umide è dettata dall'art. 204 delle presenti norme.

Art. 122 - Sorgenti

1. Sono i punti di emergenza naturale delle acque del sottosuolo e le relative opere di presa individuate nella tavola QC1.1 del Quadro Conoscitivo (carta dei vincoli sovraordinati: vincoli geologici e idraulici). Esse costituiscono una importante risorsa idropotabile e svolgono anche una funzione di valorizzazione ambientale.
2. Le sorgenti e le aree contermini, i sensi del Decreto Legislativo 11 maggio 1999, n. 152, sono sottoposte a tutela assoluta per un raggio di ml. 10. Nella tavola QC1.1 del Quadro Conoscitivo (carta dei vincoli sovraordinati: vincoli geologici e idraulici) sono indicate le zone di salvaguardia relative alle sorgenti, estese all'area compresa in un raggio di ml. 200 dal punto di emergenza.
3. La tutela e valorizzazione delle sorgenti è considerata uno dei capisaldi dei progetti di fruizione e valorizzazione dell'area dei crinali del Montalbano.

Art. 123 - Boschi di rilevanza naturalistica e paesaggistica

1. Le aree boscate di rilevanza naturalistica e paesaggistica sono individuate nella tavola QC1.2 del Quadro Conoscitivo (carta dei vincoli sovraordinati: vincoli paesaggistici) che costituisce una precisazione ed una verifica delle perimetrazioni già proposte del Piano Strutturale.
2. Il perimetro delle aree boscate individuato nell'elaborato di cui al comma precedente non costituisce elemento probante circa la qualificazione dell'area come "bosco" secondo la definizione di cui alla L.R. 39/2000. Ogni qualvolta ciò sia rilevante ai fini di una qualsiasi trasformazione, si dovrà sempre procedere a specifico accertamento in base alla estensione e consistenza dell'area arborata.
3. La disciplina per la tutela e valorizzazione delle aree boscate è dettata dagli artt. 193, 196 e 196 delle presenti norme.

Art. 124 - Cave

1. Sono le cave non più attive, comprensive degli spazi di servizio annessi, che presentano specifico valore di testimonianza e possono assolvere a funzioni didattiche e ricreative.
2. Esse sono puntualmente rappresentate nelle tavole del Regolamento Urbanistico.
3. Nel quadro della valorizzazione delle aree boscate del Montalbano, vi sono consentiti interventi finalizzati:
 - al risanamento e sistemazione ambientale previa redazione di uno specifico progetto di che definisca le condizioni di messa in sicurezza,
 - al riordino del sistema di raccolta dell'acque superficiali ed alla ricostituzione di un assetto vegetazionale teso a mitigare l'impatto ambientale delle sezioni di scavo;
 - al loro recupero per attività turistico-ricreative sportive, anche mediante la realizzazione di attrezzature e piccole strutture di servizio.
4. Detti interventi sono soggetti alla preventiva approvazione di un Progetto Unitario esteso all'intera estensione della cava.
5. Per i progetti relativi a cave incluse nel Piano Regionale delle Attività Estrattive (P.R.A.E.) deve essere verificata la coerenza con le indicazioni del Piano Provinciale delle attività estrattive (P.A.E.R.P.).

Art. 125 - Toponomastica Territoriale

1. La toponomastica territoriale costituisce un'importante testimonianza dell'identità del territorio di cui va conservata la memoria.
2. Il Comune, mediante distinto e specifico studio, procederà a definire le varie categorie di toponomastica da censire, la loro schedatura, il loro utilizzo e le opportune forme di divulgazione, per poi formare ed aggiornare il "Catasto dei Toponimi" secondo le linee indicate all'art. 50 delle N.T.A. del Piano Strutturale.

TITOLO IV - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

Capo I - Classificazione del patrimonio edilizio esistente

Art. 126 - Classi di valore degli edifici esistenti

1. Nelle tavole del Regolamento Urbanistico sono indicati gli edifici ed i complessi edilizi sottoposti a specifica tutela in ragione del loro valore storico, architettonico, ambientale, tipologico o documentario. Il livello di tutela è differenziato in funzione del pregio dell'edificio e si concretizza nella conseguente limitazione degli interventi ammissibili.
2. Gli edifici o complessi edilizi di cui al comma precedente sono distinti nelle seguenti classi:
 - Classe 1: Edifici e/o complessi edilizi di rilevante valore storico-architettonico e ambientale
 - Classe 2: Edifici e/o complessi edilizi di valore storico, architettonico e ambientale
 - Classe 3: Edifici e/o complessi edilizi con elementi di valore storico, architettonico e ambientale
 - Classe 4: Edifici e/o complessi edilizi di valore ambientale e testimoniale:
3. In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 81, comma 1, della L.R. 01/2005, i progetti relativi agli immobili di cui al comma precedente devono essere corredati di una relazione storico-critica che documenti gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile oggetto dell'intervento e che dimostri la compatibilità degli interventi progettati con la tutela e la conservazione di tali elementi.

Art. 127 - Edifici di Classe 1

1. Sono gli edifici soggetti a tutela ai sensi della parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio nonché gli edifici ad essi assimilati in quanto presentano caratteri particolarmente significativi per identità storica, culturale e ambientale del territorio o per la loro connotazione architettonica e tipologica.
2. Sugli edifici di Classe 1 sono ammessi interventi fino al Restauro e Risanamento Conservativo, previo conseguimento della autorizzazione di cui all'art. 21 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio ove si tratti di immobili sottoposti al relativo regime di tutela.
3. Anche quando il tipo di intervento da eseguire sia limitato ad opere di manutenzione ordinaria o straordinaria, l'intervento dovrà essere progettato ed eseguito nel rispetto dei criteri propri del restauro al fine di perseguire la conservazione degli elementi risultanti dal processo storico, di inibire eventuali processi di degrado fisico e di valorizzare gli elementi significativi del manufatto.
4. In ogni caso, le destinazioni d'uso dovranno risultare compatibili con il singolo edificio e con le sue esigenze di tutela.

Art. 128 - Edifici di Classe 2

1. Sono gli edifici che si qualificano come componenti integranti della morfologia urbana e territoriale in ragione degli elementi costruttivi e decorativi tradizionali, delle caratteristiche

tipologiche, dell'epoca di insediamento e dei criteri di inserimento nel tessuto urbano o nel territorio agricolo.

2. Sugli edifici di Classe 2 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo R1, sempre che la loro compatibilità sia dimostrata dalla relazione storico-critica di cui all'art. 74. Ove la stessa relazione dimostri come porzioni della costruzione siano frutto di ampliamenti non storicizzati e privi degli elementi di valore di cui al comma 1, sulle porzioni medesime sono ammissibili interventi di ristrutturazione edilizia R2.

Art. 129 - Edifici di Classe 3

1. Sono gli edifici che, nonostante le trasformazioni subite, presentano ancora elementi significativi (facciate, coperture, apparati decorativi e simili) che evidenziano caratteri costruttivi, tipologici o insediativi meritevoli di tutela e conservazione.
2. Sugli edifici di Classe 3 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo R2, sempre che la loro compatibilità sia dimostrata dalla relazione storico-critica di cui all'art. 74.
3. Ove la disciplina di zona o di tessuto consenta ampliamenti, questi sono ammessi solo quando la richiamata relazione dimostri che essi (per ubicazione, dimensione e conformazione) non comportano alterazione o pregiudizio degli elementi tutelati.
4. Sono ammessi interventi di parziale rialzamento solo se finalizzati alla ricostruzione di parti dirute od al completamento di porzioni della costruzione rimaste incompiute e sempre che l'originaria conformazione dell'edificio sia inequivocamente attestata da documenti probanti e con data certa (fotografie d'epoca, planimetrie catastali, rilievi, progetti originali e simili).
5. Tutti gli interventi ammessi, a prescindere dalla loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:
 - in nessuno caso possono essere alterati gli elementi di pregio risultanti dalla analisi storico-critica di cui all'art. 74, né può essere preclusa o compromessa la loro percezione;
 - i caratteri architettonici, i materiali e le finiture degli eventuali ampliamenti o parziali sopraelevazioni devono risultare coerenti con quelli della struttura originaria.

Art. 130 - Edifici di Classe 4

1. Sono gli edifici di minor valore architettonico e tipologico, in genere di più recente costruzione o, se di impianto storico, significativamente alterati rispetto al loro carattere originario ma che, in ragione della loro localizzazione, conformazione o tipologia, costituiscono comunque una significativa testimonianza degli insediamenti storici. La classe comprende inoltre gli edifici che, a prescindere dal loro valore intrinseco, risultano elementi integranti di contesti paesaggistici ed ambientali di valore.
2. Sugli edifici di Classe 4 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo R3, sempre che la loro compatibilità sia dimostrata dalla relazione storico-critica di cui all'art. 74. La demolizione e fedele ricostruzione è ammessa solo nei casi di comprovata impossibilità di recupero strutturale dell'edificio.
3. Ove la disciplina di zona o di tessuto consenta ampliamenti, questi sono ammessi solo quando la richiamata relazione storico-critica dimostri che essi (per ubicazione, dimensione e conformazione) non comportano alterazione o pregiudizio degli elementi tutelati.

4. Sono ammessi interventi di parziale rialzamento solo se finalizzati alla ricostruzione di parti dirute od al completamento di porzioni della costruzione rimaste incompiute e sempre che l'originaria conformazione dell'edificio sia inequivocamente attestata da documenti probanti e con data certa (fotografie d'epoca, planimetrie catastali, rilievi, progetti originali e simili).
5. Tutti gli interventi ammessi, a prescindere dalla loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:
 - in nessuno caso possono essere alterati gli elementi di pregio risultanti dalla analisi storico-critica di cui all'art. 74, né può essere preclusa o compromessa la loro percezione;
 - i caratteri architettonici, i materiali e le finiture degli eventuali ampliamenti o parziali sopraelevazioni devono risultare coerenti con quelli della struttura originaria.

Art. 131 - Disposizioni speciali per alcuni edifici classificati

1. Per gli edifici ricadenti nei limiti del Progetto di Centralità PC10, "Quarrata - Piazza Risorgimento", l'eventuale classificazione conserva valore fino alla approvazione del Piano Guida relativo a detto ambito, il quale potrà modificare la classificazione medesima o, comunque, prevedere i diversi tipi di intervento che risulteranno necessari per conseguire gli obiettivi affidatigli.
2. Nelle more dell'approvazione del Piano di cui al comma precedente, gli interventi ammissibili sugli edifici classificati ricadenti nel PC10 sono sottoposti alla disciplina stabilita dagli articoli precedenti per la classe attribuita a ciascuna edificio.

Capo II - Disciplina dei tessuti insediativi

Art. 132 - Tessuti storici (TS)

1. Sono i tessuti di impianto storico nonché gli edifici o complessi di edifici sparsi di interesse storico che costituiscono la memoria storica degli insediamenti, ubicati sia all'interno che all'esterno dei limiti di crescita urbana previsti dal Piano Strutturale.
2. Nei tessuti di impianto storico sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) Residenziale;
 - b) artigianale complementare alla residenza;
 - c) commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) direzionale;
 - f) di servizio.
 - g) agricola, limitatamente agli edifici al di fuori dei limiti di crescita urbana.
3. Tutti gli interventi debbono mirare al mantenimento e, ove necessario ed opportuno, al ripristino degli originari caratteri del tessuto o nucleo storico.
4. Sugli edifici sottoposti alla specifica classificazione di cui all'art. 126 gli interventi ammissibili sono stabiliti dall'apposita disciplina di cui agli artt. 127-130.
5. Sugli edifici non classificati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia. Sono inoltre ammessi interventi di sostituzione edilizia a

condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscano un organico e coerente inserimento nel tessuto storico. A tal fine i progetti dovranno essere corredati da uno specifico studio del tessuto nel quale si andrà ad inserire la costruzione nonché dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale, che in nessun caso potrà alterare o pregiudicare la percezione dei caratteri fondativi del tessuto insediativo storico.

6. Al fine di favorire il riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici è consentita la demolizione dei volumi secondari ivi esistenti ed il loro accorpamento all'edificio principale (sia nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che di sostituzione edilizia) con un incremento fino al 30% della loro superficie utile lorda, comunque fino ad un massimo di mq. 15 complessivi.
7. Per le sole unità immobiliari ad uso residenziale realizzate successivamente al 1931 ed esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, al fine di conseguire il miglioramento igienico-funzionale delle abitazioni, sono inoltre ammessi modesti ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, in misura complessivamente non superiore a mq. 30 di superficie utile lorda per ciascuna unità abitativa. Detto limite dimensionale si applica a tutti i tipi di intervento e pertanto concorrono alla sua determinazione le pertinenze, le addizioni funzionali e gli altri interventi comunque riconducibili nei limiti della ristrutturazione edilizia, costituendo esplicita limitazione alle possibilità di deroga ammesse per tale tipo di intervento dall'art. 79, comma 2, lettera "d", della L.R. 1/2005. Detti ampliamenti non sono ammessi sul fronte principale dell'edificio (e comunque sul lato della pubblica via) e per essi non trovano applicazione le deroghe o eccezioni ordinariamente previste per i tessuti TS agli artt. 68, 69 e 70, cosicché l'intervento deve assicurare l'integrale rispetto delle distanze minime previste per gli altri tipi di tessuto.
8. Gli interventi ammessi, quale sia la loro qualificazione, non devono comportare la sostituzione di coperture inclinate con coperture piane, né l'introduzione di altri elementi edilizi incongrui con il carattere storico del tessuto.
9. Le possibilità di ampliamento ammesse dal presente articolo per le unità a destinazione residenziale si applicano, alle stesse condizioni e con gli stessi limiti, anche alle unità a destinazione servizi.

Art. 133 - Tessuti consolidati (TC)

1. Sono i tessuti a destinazione prevalentemente residenziale generati dalla crescita del capoluogo e delle frazioni a partire dalla metà del secolo scorso ed includono porzioni di tessuto storico disomogenee e fortemente trasformate ed anche singoli edifici di impianto storico che, pur conservando, in alcuni casi, elementi architettonici e tipologici di pregio, hanno perduto il rapporto con il contesto originario.
2. I Tessuti Consolidati si distinguono in:
 - Tessuti non ordinati TC1, che caratterizzano la generalità delle addizioni delle frazioni e le prime fasi di espansione del capoluogo;
 - Tessuti ordinati TC2, in cui è riconoscibile una regola insediativa per il disegno dei lotti, l'allineamento degli edifici lungo la viabilità, l'omogeneità, o almeno la prevalenza, di una tipologia edilizia.
 - Tessuti ordinati TC3, costituiti dagli insediamenti realizzati, od in corso di realizzazione, in forza di piani attuativi di iniziativa sia pubblica che privata o, comunque, da interventi

convenzionati, nei quali l'assetto ordinato ed il rapporto fra gli edifici e gli spazi pubblici od aperti è da preservare.

Art. 134 - Tessuti consolidati non ordinati (TC1)

1. Nei Tessuti Consolidati TC1 il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, fatti salvi i casi di cui le presenti norme prescrivano il Progetto Unitario.
2. Fatte salve le ulteriori limitazioni di cui alla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo III, nei Tessuti Consolidati TC1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) residenziale;
 - b) commerciale;
 - c) turistico-ricettiva;
 - d) direzionale;
 - e) di servizio;
 - f) artigianale complementare alla residenza;
 - g) commerciale all'ingrosso e depositi, limitatamente ad attività di modesta dimensione e compatibili con la residenza;
3. Sugli edifici sottoposti alla specifica classificazione di cui all'art. 126 gli interventi ammissibili sono stabiliti dall'apposita disciplina di cui agli artt. 127-130.
4. Sugli edifici non classificati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia, con le limitazioni di cui al comma 6 per gli edifici ad uso non residenziale.
5. Per le sole unità immobiliari ad uso residenziale esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, al fine di conseguire il miglioramento igienico-funzionale delle abitazioni, sono inoltre ammessi modesti ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, in misura complessivamente non superiore a mq. 30 di superficie utile lorda per ciascuna unità abitativa. Detto limite dimensionale si applica a tutti i tipi di intervento e pertanto concorrono alla sua determinazione le pertinenze, le addizioni funzionali e gli altri interventi comunque riconducibili nei limiti della ristrutturazione edilizia, costituendo esplicita limitazione alle possibilità di deroga ammesse per tale tipo di intervento dall'art. 79, comma 2, lettera "d", della L.R. 1/2005.
6. Per le sole unità immobiliari residenziali facenti parte di edifici che, alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, risultino dotati di aree di pertinenza particolarmente ampie possono essere consentiti ampliamenti maggiori rispetto a quelli di cui al comma precedente nel rispetto dei seguenti ulteriori parametri:
 - il rapporto di copertura deve risultare inferiore a 0,20;
 - la massima misura dell'ulteriore ampliamento è stabilita con la seguente formula: $(0,20 - \text{rapporto di copertura esistente}) \times 300$;
 - in nessun caso il maggior ampliamento può eccedere ulteriori mq. 30.
7. Negli interventi di sostituzione edilizia degli edifici ad uso non residenziale, l'integrale riutilizzo della superficie utile lorda esistente è ammesso solo ove venga mantenuta la destinazione d'uso in atto. Ove essa venga a mutare, la consistenza della nuova costruzione non potrà superare il valore che si ottiene rettificando la superficie utile lorda esistente come segue:

- per i primi mq. 100: applicando il coefficiente 1,00 (integrale riutilizzazione);
- per la parte eccedente mq. 100 e fino a mq. 200: applicando il coefficiente 0,80;
- per la parte eccedente mq. 200 e fino a mq. 500: applicando il coefficiente 0,50;
- per la parte eccedente mq. 500: applicando il coefficiente 0,30.

La riduzione non si applica nel caso di interventi su edifici ad uso promiscuo nei quali, alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, almeno il 75% della superficie utile lorda risulti destinata ad uso residenziale.

8. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:
 - l'altezza dell'edificio non può risultare superiore a ml. 7,50, fermo restando che è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente, ove superiore;
 - il rapporto di copertura non può risultare superiore al 50%.
9. Sugli edifici destinati a funzioni non ammesse, fino a quando esse permangano, non sono ammessi interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia di tipo R1.
10. Le possibilità di ampliamento ammesse dal presente articolo per le unità a destinazione residenziale si applicano, alle stesse condizioni e con gli stessi limiti, anche alle unità a destinazione servizi.

Art. 135 - Tessuti consolidati ordinati (TC2)

1. Nei Tessuti Consolidati TC2 il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, fatti salvi i casi di cui le presenti norme prescrivano il Progetto Unitario.
2. Fatte salve le ulteriori limitazioni di cui alla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo III, nei Tessuti Consolidati TC2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) residenziale;
 - b) commerciale;
 - c) turistico-ricettiva;
 - d) direzionale;
 - e) di servizio.
3. Sugli edifici sottoposti alla specifica classificazione di cui all'art. 126 gli interventi ammissibili sono stabiliti dall'apposita disciplina di cui agli artt. 127-130.
4. Sugli edifici non classificati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia, con le limitazioni di cui al comma 6 per gli edifici ad uso non residenziale.
5. Per le sole unita immobiliari ad uso residenziale esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, al fine di conseguire il miglioramento igienico-funzionale delle abitazioni, sono inoltre ammessi modesti ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, in misura complessivamente non superiore a mq. 30 di superficie utile lorda per ciascuna unità abitativa. Detto limite dimensionale si applica a tutti i tipi di intervento e pertanto concorrono alla sua determinazione le pertinenze, le addizioni funzionali e gli altri interventi comunque riconducibili nei limiti della ristrutturazione edilizia, costituendo esplicita limitazione alle possibilità di deroga ammesse per tale tipo di intervento dall'art. 79, comma 2, lettera "d", della L.R. 1/2005.

6. Negli interventi di sostituzione edilizia degli edifici ad uso non residenziale, l'integrale riutilizzo della superficie utile lorda esistente è ammesso solo ove venga mantenuta la destinazione d'uso in atto. Ove essa venga a mutare, la consistenza della nuova costruzione non potrà superare il valore che si ottiene rettificando la superficie utile lorda esistente come segue:

- per i primi mq. 100: applicando il coefficiente 1,00 (integrale riutilizzazione);
- per la parte eccedente mq. 100 e fino a mq. 200: applicando il coefficiente 0,80;
- per la parte eccedente mq. 200 e fino a mq. 500: applicando il coefficiente 0,50;
- per la parte eccedente mq. 500: applicando il coefficiente 0,30.

La riduzione non si applica nel caso di interventi su edifici ad uso promiscuo nei quali, alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, almeno il 75% della superficie utile lorda risulti destinata ad uso residenziale.

7. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:

- devono essere rispettati gli allineamenti fronte strada determinati dagli altri edifici costituenti il tessuto nonché la tipologia edilizia prevalente;
- l'altezza dell'edificio non può risultare superiore a ml. 7,50, fermo restando che è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente, ove superiore;
- il rapporto di copertura non può risultare superiore al 50%;
- la distanza dai confini non può essere inferiore a ml. 5;
- la distanza tra pareti finestrate ed edifici antistanti non può essere inferiore a ml. 10, precisandosi come la norma si applichi anche quando sola una delle pareti sia finestrata.

Le disposizioni in relazione alle distanze minime non si applicano agli interventi di parziale demolizione senza ricostruzione di cui all'art. 82.

8. Sugli edifici destinati a funzioni non ammesse, fino a quando esse permangano, non sono ammessi interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia di tipo R1.

9. Le possibilità di ampliamento ammesse dal presente articolo per le unità a destinazione residenziale si applicano, alle stesse condizioni e con gli stessi limiti, anche alle unità a destinazione servizi.

Art. 136 - Tessuti consolidati ordinati risultanti da piani attuativi (TC3)

1. Nei Tessuti Consolidati TC3 il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, fatti salvi i casi di cui le presenti norme prescrivano il Progetto Unitario.
2. Fatte salve le ulteriori limitazioni di cui alla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo III, nei Tessuti Consolidati TC3 sono ammesse le destinazioni d'uso previste dai piani attuativi approvati e dalle relative convenzioni.
3. Per gli interventi che interessino interi edifici ad uso residenziale sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, ivi comprese le addizioni funzionali, le pertinenze e le altre forme di ampliamento riconducibili a detto tipo di intervento. Quando l'intervento attenga a singole unità immobiliari, o comunque non all'edificio nella sua interezza, gli interventi, a prescindere dalla loro qualificazione, non potranno comportare variazioni della sagoma e dell'aspetto esteriore degli edifici.

4. Quando l'intervento riguardi un edificio residenziale nella sua interezza, è inoltre ammesso l'intervento di sostituzione edilizia. In tale eventualità la consistenza della nuova costruzione sarà quella ammessa dai parametri urbanistici ed edilizi previsti dall'originario piano attuativo.
5. Sugli edifici e sulle unità immobiliari a destinazione diversa da quella residenziale, fin quando permane tale destinazione, sono ammessi interventi fino al risanamento conservativo. In caso di variazione della destinazione ad uso residenziale sono ammessi gli interventi di cui ai commi 3 e 4.
6. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:
 - devono essere rispettate le disposizioni dell'originario piano attuativo in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, rapporti di copertura, distanza da confini ed edifici, tipologie edilizie;
 - deve essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio ed il suo corretto rapporto con le altre costruzioni realizzate in forza dello stesso piano attuativo.

Art. 137 - Tessuti promiscui (TM)

1. Sono i tessuti caratterizzati dalla disordinata compresenza di residenze e strutture produttive, tipici della fase di più forte espansione economica del Comune. Essi sono presenti sia nelle frazioni di pianura che nelle aree del capoluogo prossime ai tessuti di impianto storico o alla viabilità principale.
2. I tessuti promiscui, in relazione alla prevalenza delle funzioni ed alla vocazione in rapporto al contesto insediativo, si distinguono in:
 - Tessuti promiscui TM1, a destinazione prevalentemente residenziale;
 - Tessuti promiscui TM2, a destinazione prevalentemente produttiva;
 - Tessuti promiscui ordinati TM3, risultanti da Piano Attuativo.
3. Il Regolamento Urbanistico favorisce la riorganizzazione di questi tessuti e la loro evoluzione e specializzazione, incentivando le trasformazioni verso la funzione prevalente.

Art. 138 - Tessuti promiscui prevalentemente residenziali (TM1)

1. Nei Tessuti Promiscui TM1 il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, fatti salvi i casi di cui le presenti norme prescrivano il Progetto Unitario.
2. Nei Tessuti Promiscui TM1 sono ammesse le stesse destinazioni d'uso previste all'art. 134 per i Tessuti Consolidati TC1.
3. Sugli edifici sottoposti alla specifica classificazione di cui all'art. 126 gli interventi ammissibili sono stabiliti dall'apposita disciplina di cui agli artt. 127-130.
4. Sugli edifici non classificati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia, con le limitazioni di cui al comma 6 per gli edifici ad uso non residenziale.
5. Per le sole unità immobiliari ad uso residenziale esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, al fine di conseguire il miglioramento igienico-funzionale delle abitazioni, sono inoltre ammessi modesti ampliamenti, anche con più interventi distanziati nel tempo, in misura complessivamente non superiore a mq. 30 di superficie utile lorda per

ciascuna unità abitativa. Detto limite dimensionale si applica a tutti i tipi di intervento e pertanto concorrono alla sua determinazione le pertinenze, le addizioni funzionali e gli altri interventi comunque riconducibili nei limiti della ristrutturazione edilizia, costituendo esplicita limitazione alle possibilità di deroga ammesse per tale tipo di intervento dall'art. 79, comma 2, lettera "d", della L.R. 1/2005.

6. Negli interventi di sostituzione edilizia degli edifici ad uso non residenziale, l'integrale riutilizzo della superficie utile lorda esistente è ammesso solo ove venga mantenuta la destinazione d'uso in atto. Ove essa venga a mutare, la consistenza della nuova costruzione non potrà superare il valore che si ottiene rettificando la superficie utile lorda esistente come segue:
 - per i primi mq. 100: applicando il coefficiente 1,00 (integrale riutilizzazione);
 - per la parte eccedente mq. 100 e fino a mq. 200: applicando il coefficiente 0,80;
 - per la parte eccedente mq. 200 e fino a mq. 500: applicando il coefficiente 0,50;
 - per la parte eccedente mq. 500: applicando il coefficiente 0,30.La riduzione non si applica nel caso di interventi su edifici ad uso promiscuo nei quali, alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, almeno il 75% della superficie utile lorda risulti destinata ad uso residenziale.
7. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:
 - l'altezza dell'edificio non può risultare superiore a ml. 7,50, fermo restando che è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente, ove superiore; l'altezza massima ammessa è elevata a ml. 10,50 nei tessuti TM1 ricadenti negli ambiti 3, 4, 5, 6, 7 del capoluogo come definiti all'art. 21.
 - il rapporto di copertura non può risultare superiore al 50%.
8. Sugli edifici destinati a funzioni non ammesse, fino a quando esse permangano, non sono ammessi interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia di tipo R1.
9. Le possibilità di ampliamento ammesse dal presente articolo per le unità a destinazione residenziale si applicano, alle stesse condizioni e con gli stessi limiti, anche alle unità a destinazione servizi.

Art. 139 - Tessuti promiscui prevalentemente produttivi (TM2)

1. Nei Tessuti Promiscui TM2 il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, fatti salvi i casi di cui le presenti norme prescrivano il Progetto Unitario
2. Nei Tessuti Promiscui TM2 sono ammesse le stesse destinazioni d'uso previste all'art. 142 per i Tessuti Consolidati TP1.
3. Sugli edifici sottoposti alla specifica classificazione di cui all'art. 126 gli interventi ammissibili sono stabiliti dall'apposita disciplina di cui agli artt. 127-130.
4. Sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia, fermo restando le limitazioni di cui al comma 6 per gli edifici ad uso diverso quelli ammessi.
5. Per i soli edifici ad uso produttivo sono inoltre ammessi:
 - al fine di conseguire il miglioramento igienico e funzionale delle aziende: modesti ampliamenti della costruzione in misura non superiore al 20% della superficie utile lorda

preesistente (detto limite si applica a tutti i tipi di intervento e pertanto concorrono alla sua determinazione anche le addizioni funzionali, le pertinenze e gli altri interventi comunque riconducibili nei limiti della ristrutturazione edilizia, costituendo esplicita limitazione alle possibilità di deroga previste per tale tipo di intervento);

- al fine di migliorare la dotazione di attività collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica dei processi produttivi: gli ulteriori ampliamenti e trasformazioni di cui all'art. 73, nella misura e con le condizioni ivi stabilite.
6. Per gli edifici o le unità immobiliari destinate ad uso diverso da quelli ammessi, fin quando permanga tale destinazione, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia. In caso di mutamento della destinazione verso uno degli usi ammessi, sono consentiti interventi di cui ai commi 4 e 5.
 7. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:
 - l'altezza dell'edificio non può risultare superiore a ml. 8, fermo restando che è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente, ove superiore;
 - il rapporto di copertura non può risultare superiore al 50%.
 8. Negli edifici produttivi sono consentiti alloggi per i titolari, gestori o custodi dell'attività nei limiti prescritti all'art. 142 per i tessuti TP1.

Art. 140 - Tessuti promiscui ordinati (TM3)

1. Nei Tessuti Promiscui TM3 il Regolamento Urbanistico si attua nel rispetto di quanto previsto dai piani attuativi approvati e dalle relative convenzioni.
2. Sul patrimonio edilizio esistente e sugli edifici realizzati in forza degli atti di cui al comma precedente, ove non diversamente disposto dai medesimi, sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia, nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal piano attuativo.
3. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:
 - devono essere rispettate le disposizioni dell'originario piano attuativo in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, rapporti di copertura, distanza da confini ed edifici, tipologie edilizie;
 - deve essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio ed il suo corretto rapporto con le altre costruzioni realizzate in forza dello stesso piano attuativo.
4. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dal piano attuativo. In difetto di tale indicazione sono ammesse le stesse destinazioni d'uso prescritte all'art. 139 per le zone TM2.

Art. 141 - Tessuti Produttivi (TP)

1. Sono i tessuti costituiti da aree a prevalente destinazione industriale ed artigianale, con presenza, a volta significativa, di residenza. Tali aree sono localizzate principalmente nella zona nord del capoluogo e lungo l'asse di via Europa pur essendo presenti, sia pure in modo sparso, in quasi tutte le frazioni della pianura.
2. Per le modalità con cui si sono formati e per la loro collocazione, i Tessuti Produttivi, presentano in genere carenze di infrastrutturazione viaria, di parcheggi e di spazi pubblici e

sono assimilabili alle aree di completamento edilizio. Le sole aree produttive che presentano i caratteri ordinati degli insediamenti specializzati dotati di adeguate infrastrutture sono quelle risultanti da piani attuativi in corso di realizzazione.

3. I Tessuti Produttivi, si distinguono pertanto in:
 - Tessuti Produttivi TP1, tessuti produttivi non ordinati;
 - Tessuti Produttivi TP2, tessuti produttivi ordinati risultanti da piani attuativi in corso di realizzazione;

Art. 142 - Tessuti Produttivi non ordinati (TP1)

1. Nei Tessuti Produttivi TP1 il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, fatti salvi i casi di cui le presenti norme prescrivano il Progetto Unitario e quelli per i quali sia indicata la perimetrazione di intervento diretto convenzionato sulle tavole del Regolamento Urbanistico..
2. Fatte salve le ulteriori limitazioni di cui alla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo III, nei Tessuti Produttivi TP1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - produttiva;
 - direzionale;
 - di servizio;
 - commerciale atipico ed attività di somministrazione di alimenti e bevande,
 - commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato;
 - commerciale all'ingrosso e depositi;
 - residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività.
3. Sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia, con le limitazioni di cui al comma 6 per gli edifici ad uso diverso quelli ammessi.
4. Sono inoltre ammessi interventi di nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Indice di utilizzazione fondiaria: Uf mq./mq. 0,75
 - Rapporto di copertura: Rc 50%
 - Altezza massima : H max ml. 10,00
 - Distanza minima dalle strade: ml. 10,00 oppure, se maggiore, alla distanza determinata dall'allineamento prevalente degli edifici esistenti
5. Per i soli edifici ad uso produttivo, al fine di migliorare la dotazione di attività collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica dei processi produttivi, sono inoltre ammessi gli ulteriori ampliamenti e trasformazioni di cui all'art. 73, nella misura e con le condizioni ivi stabilite.
6. Per gli edifici o le unità immobiliari destinate ad uso diverso da quelli ammessi, fin quando permanga tale destinazione, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia. In caso di mutamento della destinazione verso uno degli usi ammessi, sono consentiti interventi di cui ai commi 4 e 5.
7. Gli alloggi per i titolari, gestori o custodi dell'attività, non sono ammessi in edifici produttivi di consistenza inferiore a mq. 600 di superficie utile lorda. Negli edifici produttivi di consistenza compresa tra mq. 600 e mq. 2500 di superficie utile lorda è ammesso un solo

alloggio. Negli edifici produttivi di consistenza superiore sono ammessi due alloggi. In ogni caso gli alloggi ammessi nei Tessuti Produttivi TP2 non possono avere superficie utile netta superiore a mq. 120.

8. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti alle restrizioni di cui al comma 4, fermo restando che disposizioni in relazione alle distanze minime non si applicano agli interventi di parziale demolizione senza ricostruzione.
9. Per gli edifici produttivi ricadenti in piccole porzioni di tessuto TP1 inserite in contesti prevalentemente residenziali, o ad esse contigue, l'altezza massima ammessa è ridotta a ml. 8 e la tipologia edilizia dovrà risultare coerente con i caratteri prevalenti del tessuto insediativo nel quale si inserisce.

Art. 143 - Tessuti Produttivi ordinati (TP2)

1. Nei Tessuti Produttivi TP2 il Regolamento Urbanistico si attua nel rispetto di quanto previsto dai piani attuativi approvati e dalle relative convenzioni, la cui disciplina conserva valore anche dopo il termine temporale di validità delle convenzioni medesime.
2. Sul patrimonio edilizio esistente e sugli edifici realizzati in forza degli atti di cui al comma precedente, ove non diversamente disposto dai medesimi, sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia, nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal piano attuativo.
3. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:
 - devono essere rispettate le disposizioni dell'originario piano attuativo in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, rapporti di copertura, distanza da confini ed edifici, tipologie edilizie;
 - deve essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio ed il suo corretto rapporto con le altre costruzioni realizzate in forza dello stesso piano attuativo.
4. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dal piano attuativo. In difetto di tale indicazione sono ammesse le stesse destinazioni d'uso prescritte all'art. 142 per le zone TP1.
5. Per i soli edifici ad uso produttivo, al fine di migliorare la dotazione di attività collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica dei processi produttivi, sono ammessi, anche quando non espressamente previsti dal piano attuativo, gli ampliamenti e le trasformazioni di cui all'art. 73, nella misura e con le condizioni ivi stabilite.

Art. 144 - Tessuti Terziari (TT)

1. Sono i tessuti costituiti da aree a prevalente destinazione commerciale e direzionale, con presenza, a volta significativa, di residenza.
2. Per le modalità con cui si sono formati e per la loro collocazione, i Tessuti Terziari, presentano in genere carenze di infrastrutturazione viaria, di parcheggi e di spazi pubblici e sono assimilabili alle aree di completamento edilizio. Le sole aree terziarie che presentano i caratteri ordinati degli insediamenti specializzati dotati di adeguate infrastrutture sono quelle risultanti da piani attuativi in corso di realizzazione. Particolare rilevanza, per estensione e per il rilievo assunto nell'economia locale, assume la zona commerciale di S. Antonio, la cui specificità impone una disciplina speciale.

3. I Tessuti Terziari, si distinguono pertanto in:
- Tessuti Terziari TT1, tessuti terziari non ordinati;
 - Tessuti Terziari TT2, tessuti terziari ordinati risultanti da piani attuativi in corso di realizzazione;
 - Tessuti Terziari TT3, tessuti terziari a prevalente funzione commerciale che si sono spontaneamente configurati come centro commerciale naturale.
 - Tessuti Terziari TT4, tessuti terziari con funzioni svolte prevalentemente all'aperto.

Art. 145 - Tessuti Terziari non ordinati (TT1)

1. Nei Tessuti Promiscui TT1 il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, fatti salvi i casi di cui le presenti norme prescrivano il Progetto Unitario
2. Fatte salve le ulteriori limitazioni di cui alla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo III, nei Tessuti Terziari TT1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - commerciale;
 - direzionale;
 - di servizio;
 - commerciale all'ingrosso e depositi;
 - residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività.
3. Sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia, ferme restando le limitazioni di cui al comma 6 per gli edifici ad uso diverso quelli ammessi.
4. Sono inoltre ammessi interventi di nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Indice di utilizzazione fondiaria: Uf mq./mq. 0,65
 - Rapporto di copertura: Rc 50%
 - Altezza massima : H max ml. 10,00
 - Distanza minima dalle strade: ml. 10,00 oppure, se maggiore, alla distanza determinata dall'allineamento prevalente degli edifici esistenti
5. Gli alloggi per i titolari, gestori o custodi dell'attività sono ammessi esclusivamente negli edifici ad uso commerciale. Nelle medie strutture di vendita è ammesso un solo alloggio. Nelle grandi strutture di vendita sono ammessi due alloggi. In ogni caso gli alloggi non possono avere superficie utile abitabile superiore a mq. 120.
6. Per gli edifici o le unità immobiliari destinate ad uso diverso da quelli ammessi, fin quando permanga tale destinazione, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia. In caso di mutamento della destinazione verso uno degli usi ammessi, sono consentiti gli interventi di cui ai commi 3 e 4.
7. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti alle restrizioni di cui al comma 4, fermo restando che disposizioni in relazione alle distanze minime non si applicano agli interventi di parziale demolizione senza ricostruzione.

Art. 146 - Tessuti Terziari ordinati (TT2)

1. Nei Tessuti Terziari TT2 il Regolamento Urbanistico si attua nel rispetto di quanto previsto dai piani attuativi approvati e dalle relative convenzioni.
2. Sul patrimonio edilizio esistente e sugli edifici realizzati in forza degli atti di cui al comma precedente, ove non diversamente disposto dai medesimi, sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia, nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal piano attuativo.
3. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:
 - devono essere rispettate le disposizioni dell'originario piano attuativo in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, rapporti di copertura, distanza da confini ed edifici, tipologie edilizie;
 - deve essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio ed il suo corretto rapporto con le altre costruzioni realizzate in forza dello stesso piano attuativo.
4. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dal piano attuativo. In difetto di tale indicazione sono ammesse le stesse destinazioni d'uso prescritte all'art. 145 per le zone TT1.

Art. 147 - Tessuti Terziari speciali (TT3)

1. Nei Tessuti Terziari TT3 il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, fatti salvi i casi di cui le presenti norme prescrivano il Progetto Unitario.
2. Gli interventi nei Tessuti Terziari TT3 sono soggetti alla corresponsione di uno specifico contributo commisurato alla diversa incidenza delle spese di urbanizzazione rispetto agli ordinari Tessuti Terziari.
3. Fatte salve le ulteriori limitazioni di cui alla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo III, nei Tessuti Terziari TT3 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - commerciale al dettaglio;
 - commerciale atipico e attività di somministrazione di alimenti e bevande;
 - direzionale;
 - di servizio;
 - commerciale all'ingrosso e depositi;
 - residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività.
4. Sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia, con le limitazioni di cui al comma 6 per gli edifici ad uso diverso quelli ammessi.
5. Sono inoltre ammessi interventi di nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Indice di utilizzazione fondiaria: Uf mq./mq. 0,65
 - Rapporto di copertura: Rc 50%
 - Altezza massima: H max ml. 10,00
 - Distanza minima dalle strade: ml. 10,00 oppure, se maggiore, alla distanza determinata dall'allineamento prevalente degli edifici esistenti

Gli ampliamenti degli edifici commerciali esistenti non possono comunque comportare incrementi superiori al 50% della superficie coperta e della superficie utile lorda esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico.

6. Gli alloggi per i titolari, gestori o custodi dell'attività sono ammessi esclusivamente negli edifici ad uso commerciale. Nelle medie strutture di vendita è ammesso un solo alloggio. Nelle grandi strutture di vendita sono ammessi due alloggi. In ogni caso gli alloggi non possono avere superficie utile netta superiore a mq. 120.
7. Per gli edifici o le unità immobiliari destinate ad uso diverso da quelli ammessi, fin quando permanga tale destinazione, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia. In caso di mutamento della destinazione verso uno degli usi ammessi, sono consentiti gli interventi di cui ai commi 3 e 4. Gli edifici produttivi esistenti possono permanere e sui medesimi sono ammessi gli interventi previsti per il tessuto TP1.
8. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti alle restrizioni di cui al comma 4. Fermo restando che le disposizioni in relazione alle distanze minime non si applicano agli interventi di parziale demolizione senza ricostruzione.
9. Al fine di dotare il Tessuto Terziario TT3 posto a nord-est della S.R. 66 di ulteriori spazi per parcheggi privati organicamente organizzati, è ammessa l'utilizzazione delle aree agricole immediatamente adiacenti e la realizzazione di una viabilità perimetrale privata che ne garantisca l'accessibilità e la connessione con la S.R. 66. Detta previsione è subordinata all'approvazione di un Progetto Unitario di iniziativa pubblica o privata che assicuri la funzionalità del sistema ed il suo organico inserimento nel contesto e che preveda adeguate opere di mitigazione ambientale, specie in rapporto con la contigua zona agricola.
10. E' facoltà del Comune predisporre ed approvare un Progetto Unitario di iniziativa pubblica finalizzato al coordinamento degli interventi relativi alla viabilità pubblica e dei parcheggi pubblici. E' inoltre facoltà del Comune autorizzare uno o più soggetti privati alla realizzazione dei parcheggi pubblici indicati sulle tavole del Regolamento Urbanistico, concedendo loro la possibilità di utilizzare i parcheggi così realizzati come parcheggi di relazione per un periodo temporale predeterminato e comunque non superiore a venti anni.
11. Per il solo lotto nel quale insiste l'azienda "Confezioni Alba s.n.c.", in considerazione della restrizione della superficie fondiaria introdotta al fine di preservare la possibilità di un collegamento viario tergale a servizio del centro commerciale naturale sviluppatosi a nord est della S.R. 66, è ammessa deroga agli indici di zona con ampliamento della costruzione esistente in profondità, per tutta larghezza del corpo di fabbrica e per tutta la sua altezza, fino ad una distanza non inferiore a ml. 5 dal confine tergale.

Art. 148 - Tessuti Terziari ordinati (TT4)

1. Nei Tessuti Terziari TT4 il Regolamento Urbanistico si attua previa approvazione di Piano Attuativo esteso all'intera consistenza di ciascuna delle aree individuate sulle tavole del Regolamento Urbanistico. E' facoltà del Comune ammettere attuazioni limitate a porzioni organiche e significative dell'area quando accertati che la trasformazione prevista consegue comunque livelli di elevata qualità urbanistica complessiva e non compromette il conseguimento di analoghi livelli nella porzione residua.

2. Fatte salve le ulteriori limitazioni di cui alla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo III, nei Tessuti Terziari TT4 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - commerciale (escluso alimentare);
 - di servizio;
 - commerciale all'ingrosso e depositi.
3. Sono ammessi interventi di nuova edificazione nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Indice di utilizzazione territoriale: Ut mq./mq. 0,15
 - Rapporto di copertura: Rc 25%
 - Altezza massima: H max ml. 6,00
4. Nelle sole zone TT4, le parti della costruzione qualificabili come logge e porticati secondo quanto disposto dall'art. 100 sono ammesse, anche in esubero rispetto alla percentuale di cui all'art. 93, comma 1, fino a saturazione della superficie coperta ammessa.
5. Sugli eventuali edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione urbanistica.
6. I Piani Attuativi regolamenteranno l'assetto delle aree in coerenza con le peculiari funzioni cui sono destinate, disciplinando in particolare l'ordinato assetto delle attività da svolgere all'aperto, la collocazione e conformazione delle costruzioni e le eventuali opere di mitigazione visiva necessarie a garantirne un decoroso rapporto con le aree contigue.
7. Le aree scoperte residue dall'edificazione potranno essere utilizzate per le funzioni di cui al comma 2 che possono svolgersi all'aperto, al netto delle superfici occupate dai parcheggi e dalle fasce verdi o dalla altre opere di mitigazione visiva previste dal Piano Attuativo.

Art. 149 - Aree di completamento edilizio

1. Le aree di completamento edilizio sono costituite da piccole aree libere ricadenti nei tessuti consolidati del capoluogo o delle frazioni e pertanto già urbanizzate seppur attualmente non edificate.
2. In funzione della loro ubicazione, delle loro caratteristiche e delle destinazioni ammissibili, le aree di completamento edilizio si distinguono in:
 - aree di completamento di tipo 1 (AC1);
 - aree di completamento di tipo 2 (AC2);
 - aree di completamento di tipo 3 (AC3).

Art. 150 - Aree di completamento di tipo 1 (AC1)

1. Sono aree libere di modesta estensione, collocate in tessuti già completamente urbanizzati ed a prevalente destinazione residenziale nelle quali sono possibili piccoli interventi di nuova edificazione finalizzati al completamento, sia formale che funzionale, del tessuto insediativo.
2. Fatti salvi i casi di cui le presenti norme prescrivano il Progetto Unitario, in dette aree il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto esteso all'intera area. E' facoltà del Comune ammettere l'attuazione non unitaria di un'area AC1 ove essa sia preceduta da specifico accordo tra i proprietari interessati che assicuri il rispetto delle prescrizioni delle presenti norme in relazione alla edificabilità complessiva, fermo restando che ciascun lotto

risultante non può avere dimensioni inferiori al 60% di quello originario indicato sulle tavole del Regolamento Urbanistico.

3. Fatte salve le ulteriori limitazioni di cui alla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, nelle aree AC1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale;
 - commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato;
 - direzionale;
 - di servizio.
4. Nelle aree di completamento edilizio AC1 sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici di utilizzazione fondiaria:
 - per i primi mq. 500 di superficie fondiaria: $Uf = \text{mq.}/\text{mq.}$ 0,40
 - per la superficie fondiaria oltre mq. 500 e fino a mq. 1.000: $Uf = \text{mq.}/\text{mq.}$ 0,25
 - per la superficie fondiaria eccedente mq. 1.000: $Uf = \text{mq.}/\text{mq.}$ 0,10
5. Ove l'intervento preveda la realizzazione di una superficie utile lorda superiore a mq. 150 devono essere reperiti ulteriori spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq. ogni 5 mq. di superficie utile lorda eccedente i mq. 150.
6. L'edificazione dovrà inoltre assicurare il rispetto dei seguenti ulteriori parametri urbanistici:
 - Rapporto di copertura: Rc 40%
 - Altezza massima: H max ml. 7,50
 - Distanza minima dalle strade: determinata dagli allineamenti preesistenti, prevalenti o contigui, con un minimo di ml. 5,00
7. Ove non siano utilizzate ai fini edificatori consentiti dai commi precedenti, le aree AC1 sono sempre ammesse alle procedure competitive e comparative di cui all'art. 52. In tal caso non trovano applicazione le limitazioni di cui ai commi precedenti.
8. Per quanto non specificato nel presente articolo le aree di completamento di tipo 1 osservano le regole del tessuto in cui sono inseriti.

Art. 151 - Aree di completamento di tipo 2 (AC2)

1. Sono aree libere collocate in tessuti già completamente urbanizzati ed a prevalente destinazione residenziale nelle quali sono possibili contenuti interventi di nuova edificazione finalizzati non solo al completamento, sia formale che funzionale, del tessuto insediativo, ma anche all'incremento puntuale della dotazione di parcheggi pubblici od altre attrezzature pubbliche.
2. Ciascuna di dette aree è graficizzata sulle tavole del Regolamento Urbanistico comprendendo nel perimetro sia l'area edificabile propriamente detta che l'area da destinare a parcheggi pubblici (od altre attrezzature pubbliche) ad essa correlata nonché distinguendole in aree di tipo AC2.1 ed aree di tipo AC2.2. In dette aree il Regolamento Urbanistico si attua, di norma, mediante la procedura di cui all'art. 49, precisandosi come la rappresentazione grafica riportata sulle tavole del Regolamento Urbanistico in relazione alla posizione e conformazione delle aree pubbliche destinate a parcheggio e delle aree edificabili abbia valore indicativo. In sede di Progetto Unitario è pertanto possibile modificarne il disegno senza che ciò comporti variante al Regolamento Urbanistico, fermo restando che la quantità di aree pubbliche indicata costituisce

in ogni caso un valore minimo prescrittivo. E' facoltà del Comune ammettere l'attuazione non unitaria di un'area AC2 ove essa sia preceduta da specifico accordo tra i proprietari interessati che assicuri il rispetto delle prescrizioni delle presenti norme in relazione alla cessione di aree pubbliche ed alla edificabilità complessiva, fermo restando che ciascun lotto risultante non può avere dimensioni inferiori al 40% di quello originario indicato sulle tavole del Regolamento Urbanistico.

3. In dette aree il Regolamento Urbanistico si attua mediante la procedura di cui all'art. 49 e, fatte salve le ulteriori limitazioni di cui alla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale;
 - commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato;
 - direzionale;
 - di servizio.
4. Nelle aree di completamento edilizio AC2 sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici di utilizzazione fondiaria:
 - per i primi mq. 500 di superficie fondiaria: $U_f = \text{mq.}/\text{mq.}$ 0,50
 - per la superficie fondiaria oltre mq. 500 e fino a mq. 1.000: $U_f = \text{mq.}/\text{mq.}$ 0,40
 - per la superficie fondiaria eccedente mq. 1.000: $U_f = \text{mq.}/\text{mq.}$ 0,20
5. L'edificazione dovrà inoltre assicurare il rispetto dei seguenti ulteriori parametri urbanistici:
 - Rapporto di copertura: Rc 40%
 - Altezza massima: H max ml. 7,50
 - Distanza minima dalle strade: determinata dagli allineamenti preesistenti, prevalenti o contigui, con un minimo di ml. 5,00
6. L'utilizzazione edificatoria delle aree AC2 è inoltre subordinata ai seguenti adempimenti:
 - per le aree di tipo AC2.1: all'assunzione dell'obbligo di realizzare e cedere gratuitamente al Comune le opere correlate previste dal Regolamento Urbanistico (parcheggi od altri spazi pubblici);
 - per le aree di tipo AC2.2: all'assunzione dell'obbligo di cedere gratuitamente al Comune l'area necessaria per le opere correlate previste dal Regolamento Urbanistico (parcheggi od altri spazi pubblici), ferma restando la possibilità di procedere direttamente alla loro realizzazione, totale o parziale, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento.
7. Ove non siano utilizzate ai fini edificatori consentiti dai commi precedenti, le aree AC2 sono sempre ammesse alle procedure competitive e comparative di cui all'art. 52. In tal caso non trovano applicazione le limitazioni di cui ai commi precedenti.
8. Per quanto non specificato nel presente articolo le aree di completamento di tipo 2 osservano le regole del tessuto in cui sono inserite.
9. Per l'area AC2.1 di Via San Lorenzo l'altezza massima ammessa è ridotta a ml. 4,50 e il disegno urbanistico riportato sulle tavole del Regolamento Urbanistico (Tav. P3.17) ha valore prescrittivo (nel caso in specie non trova quindi applicazione la possibilità di introdurre variazioni cui al comma 2). Per l'area AC2.1 di via S.Alessio l'altezza massima ammessa è ridotta a ml. 4,50.

Art. 152 - Aree di completamento di tipo 3 (AC3)

1. Sono le aree libere collocate in tessuti già completamente urbanizzati, a destinazione promiscua con prevalente destinazione non residenziale, nelle quali sono possibili piccoli interventi di nuova edificazione finalizzati al completamento, sia formale che funzionale, del tessuto insediativo.
2. Ciascuna di dette aree è graficizzata sulle tavole del Regolamento Urbanistico comprendendo nel perimetro sia l'area edificabile propriamente detta che l'area da destinare a parcheggi pubblici (od altri spazi pubblici) ad essa connessa.
3. In dette aree il Regolamento Urbanistico si attua mediante la procedura di cui all'art. 49 e, fatte salve le ulteriori limitazioni di cui alla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - artigianale ed industriale;
 - commerciale all'ingrosso e depositi.
 - commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato;
 - direzionale;
 - turistico-ricettiva;
 - di servizio.
4. Nelle aree di completamento edilizio AC3 sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dell'indice di utilizzazione fondiaria $U_f = m_q./m_q.$ 0,60.
5. L'edificazione dovrà inoltre assicurare il rispetto dei seguenti ulteriori parametri urbanistici:
 - Rapporto di copertura: Rc 40%
 - Altezza massima: H max ml. 7,50
 - Distanza minima dalle strade: determinata dagli allineamenti preesistenti, prevalenti o contigui, con un minimo di ml. 5,00
6. Ove non siano utilizzate ai fini edificatori consentiti dai commi precedenti, le aree di completamento AC3 sono sempre ammesse alle procedure competitive e comparative di cui all'art. 52. In tal caso non trovano applicazione le limitazioni di cui ai commi precedenti.
7. Per quanto non specificato nel presente articolo le aree di completamento di tipo 3 osservano le regole del tessuto in cui sono inseriti.

Art. 153 - Aree di riqualificazione insediativa

1. Le aree di riqualificazione insediativa corrispondono ad alcuni episodi urbani ove lo sviluppo edilizio, tipicamente a prevalente destinazione produttiva, è avvenuto senza alcun rapporto con l'intorno e che oggi rappresentano punti di criticità e di negativa discontinuità dei tessuti. Esse sono pertanto preordinate al riordino urbanistico ed alla riqualificazione insediativa, al fine di renderle coerenti e compatibili con il contesto.
2. Tali aree sono identificate nelle tavole del Regolamento Urbanistico con apposito perimetro comprendente, di norma, gli edifici interessati e le relative aree di pertinenza.
3. Le aree di riqualificazione insediativa si distinguono in:
 - Aree di riqualificazione AR1, caratterizzate da una edificazione a media densità;
 - Aree di riqualificazione AR2, caratterizzate da una edificazione ad alta densità;

- Aree di riqualificazione AR3, oggetto di piani attuativi in corso di attuazione.

Art. 154 - Aree di riqualificazione insediativa di tipo 1 (AR1)

1. Nelle aree di riqualificazione insediativa AR1 sono ammessi interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di Piano Attuativo di iniziativa privata esteso all'intera consistenza delle aree e degli edifici compresi in ciascun perimetro.
2. E' facoltà del Comune ammettere attuazioni limitate a porzioni organiche e significative dell'area AR1 quando accertati che la trasformazione ivi prevista consegue comunque livelli di elevata qualità urbanistica complessiva e non compromette il conseguimento di analoghi livelli nella porzione residua. Nel caso di attuazioni parziali l'indice U_f di cui al comma 6 è ridotto mediante applicazione del coefficiente 0,85.
3. Fatte salve le limitazioni di cui alla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, nelle aree AR1 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) residenziale;
 - b) commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato per le strutture alimentari ed escluse in ogni caso le grandi strutture di vendita;
 - c) turistico-ricettiva;
 - d) direzionale;
 - e) di servizio.
4. Il Piano Attuativo dovrà individuare:
 - le aree da destinare a parcheggi pubblici, verde pubblico ed alle eventuali altre attrezzature pubbliche di cui all'art. 6, nel rispetto della dotazione minima complessiva di mq. 24 per ogni abitante da insediare;
 - l'organizzazione e l'ubicazione di tali spazi pubblici, con particolare attenzione ai parcheggi ed agli spazi verdi (da organizzarsi, ove possibile, in diretto contatto, o comunque in forte ed inequivoca relazione, con le direttrici di cui all'art. 119, comma 3);
 - l'eventuale viabilità di progetto (che in sede di progettazione attuativa potrà anche discostarsi da quella eventualmente indicata sulle tavole del Regolamento Urbanistico, fermo restando l'obbligo di servire adeguatamente i nuovi edifici e di raccordarsi in maniera coerente ed organica con il tessuto circostante);
 - la riorganizzazione planivolumetrica dell'edificato secondo criteri di coerenza con il contesto e con le aree pubbliche o di uso pubblico.
5. Gli interventi previsti dal Piano Attuativo sono soggetti alle seguenti restrizioni:
 - la riedificazione deve essere contenuta nei limiti dell'indice $U_f = \text{mq.}/\text{mq.}$ 0,45 (con facoltà di avvalersi delle disposizioni di cui al comma 8 per la eventuale superficie utile lorda esistente che ecceda quella riedificabile) e fermo restando che sono ammesse ricostruzioni fino all'indice $U_f = \text{mq.}/\text{mq.}$ 0,35 anche qualora la consistenza preesistente risulti inferiore a tale valore;
 - il rapporto di copertura non può risultare superiore al 50% della superficie fondiaria;
 - l'altezza degli edifici non può risultare superiore a ml. 7,50, fermo restando che è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente, ove superiore; l'altezza massima ammessa è elevata a ml. 9,50 per le aree AR1 ricadenti negli ambiti 3, 4, 5, 6, 7 del capoluogo, come definiti all'art. 21;

- devono essere rispettati gli allineamenti fronte strada determinati dagli altri edifici costituenti il tessuto nonché la loro tipologia edilizia.
6. Fino all'approvazione del Piano Attuativo non sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente eccedenti la ristrutturazione edilizia R1.
 7. Ove la superficie utile lorda esistente risulti superiore a quella ricostruibile in forza dell'indice Uf ammesso, è consentita la delocalizzazione della superficie utile lorda eccedente nelle aree a pianificazione differita APD1 di cui all'art. 170, con la procedura all'uso prevista, o nell'ambito di connotazione urbana ACU di cui all'art. 168, secondo le previsioni del relativo programma complesso di riqualificazione insediativa. L'eventuale delocalizzazione di parte della volumetria deve essere espressamente prevista nella convenzione relativa al Piano Attuativo con il quale viene autorizzata la trasformazione dell'area AR1, stabilendone le relative modalità ed il termine temporale (comunque non superiore a cinque anni) entro il quale la possibilità di delocalizzazione può essere esercitata a pena di decadenza.
 8. Sulle aree AR1 di seguito indicate valgono inoltre le seguenti prescrizioni aggiuntive:
 - per l'area AR1 Via Galilei-Via Volta (tav. P3.17) è prescritta una superficie di parcheggi pubblici non inferiore a mq. 1500 localizzata preferibilmente in prossimità di via Galilei - Fosso Falchereto;
 - per l'area AR1 Via dei Ronchi (tav. P 3.22) è prescritta la previsione di un collegamento viario di larghezza non inferiore a ml. 10 per l'accesso alla retrostante area APD1.02;
 - per l'area AR1 Via Tintoretto-Via Tiziano (tav. P 3.22) è prescritta la rettifica delle sede stradale e la formazione di uno slargo, debitamente sistemato, in corrispondenza dell'intersezione delle due strade.
 - per l'area AR1 di via del Pollaiolo (tav. P3.22) è prescritta la realizzazione del parcheggio pubblico nella parte nord dell'area e l'ampliamento della via del Pollaiolo.
 - per l'area AR1 via Larga – fosso Fermulla (tav. P3.17) è prescritta la realizzazione del collegamento ciclopedonale indicato nel RU e la sistemazione a verde pubblico degli argini del fosso Fermulla.
 - per l'area AR1 in via di Seano in loc. Catena (tav. 3.24) è prescritta la realizzazione di un parcheggio pubblico in fregio a via di Seano.
 - per l'area AR1 in via della Libertà (tav. P3.17) è prescritta la realizzazione del parcheggio pubblico a conclusione di via della Libertà.

Art. 155 - Aree di riqualificazione insediativa di tipo 2 (AR2)

1. Nelle aree di riqualificazione insediativa AR2 sono ammessi interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, previa approvazione di Piano Attuativo di iniziativa privata esteso all'intera consistenza delle aree e degli edifici compresi in ciascun perimetro.
2. E' facoltà del Comune ammettere attuazioni limitate a porzioni organiche e significative dell'area AR2 quando accerti che la trasformazione ivi prevista consegue comunque livelli di elevata qualità urbanistica complessiva e non compromette il conseguimento di analoghi livelli nella porzione residua. Nel caso di attuazioni parziali l'indice Uf di cui al comma 6 è ridotto mediante applicazione del coefficiente 0,85.
3. Fatte salve le limitazioni di cui alla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, nelle aree AR2 sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenziale;
 - b) commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato per le strutture alimentari ed escluse in ogni caso le grandi strutture di vendita;
 - c) turistico-ricettiva;
 - d) direzionale;
 - e) di servizio.
4. Il Piano Attuativo dovrà individuare:
- le aree da destinare a parcheggi pubblici, verde pubblico ed alle eventuali altre attrezzature pubbliche di cui all'art. 6, nel rispetto della dotazione minima complessiva di mq. 24 per ogni abitante da insediare;
 - l'organizzazione e l'ubicazione di tali spazi pubblici, con particolare attenzione ai parcheggi ed agli spazi verdi (da organizzarsi, ove possibile, in diretto contatto, o comunque in forte ed inequivoca relazione, con le direttrici di cui all'art. 119, comma 3);
 - l'eventuale viabilità di progetto (che in sede di progettazione attuativa potrà anche discostarsi da quella eventualmente indicata sulle tavole del Regolamento Urbanistico, fermo restando l'obbligo di servire adeguatamente i nuovi edifici e di raccordarsi in maniera coerente ed organica con il tessuto circostante);
 - la riorganizzazione planivolumetrica dell'edificato secondo criteri di coerenza con il contesto e con le aree pubbliche o di uso pubblico.
5. Gli interventi previsti dal Piano Attuativo sono soggetti alle seguenti restrizioni:
- la superficie utile lorda da ricostruire deve essere contenuta nei limiti dell'indice $U_f = \text{mq.}/\text{mq.}$ 0,80;
 - il rapporto di copertura non può risultare superiore al 50% della superficie fondiaria;
 - l'altezza degli edifici non può risultare superiore a ml. 10,50, fermo restando che è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente, ove superiore;
 - devono essere rispettati gli allineamenti fronte strada determinati dagli altri edifici costituenti il tessuto nonché la loro tipologia edilizia.
6. Fino all'approvazione del PP non sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente eccedenti la ristrutturazione edilizia R1.
7. Ove la superficie utile lorda esistente risulti superiore a quella ricostruibile in forza dell'indice U_f ammesso, è consentita la delocalizzazione della superficie utile lorda eccedente nelle aree a pianificazione differita APD1 di cui all'art. 170, con la procedura all'uso prevista, o nell'ambito di connotazione urbana ACU di cui all'art. 168, secondo le previsioni del relativo programma complesso di riqualificazione insediativa.

Art. 156 - Aree di riqualificazione insediativa di tipo 3 (AR3)

1. Nelle aree di riqualificazione insediativa AR3 il Regolamento Urbanistico si attua nel rispetto di quanto previsto dai piani attuativi approvati e dalle relative convenzioni secondo la disciplina del previgente P.R.G.
2. Sul patrimonio edilizio esistente e sugli edifici realizzati in forza degli atti di cui al comma precedente, ove non diversamente disposto dai medesimi, sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia, nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dal piano attuativo.

3. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:
 - devono essere rispettate le disposizioni dell'originario piano attuativo in relazione ad allineamenti prescrittivi, altezze massime, rapporti di copertura, distanza da confini ed edifici, tipologie edilizie;
 - deve essere assicurata la coerenza architettonica dell'edificio ed il suo corretto rapporto con le altre costruzioni realizzate in forza dello stesso piano attuativo.
4. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dal piano attuativo. In difetto di tale indicazione sono ammesse le stesse destinazioni d'uso prescritte per le zone AR1.
5. Per l'area di riqualificazione insediativa AR3 di Via della Repubblica (tav. P3.17) è confermata la disciplina del previgente PRG in quanto destinata alla attuazione del programma regionale di edilizia residenziale pubblica 2005-2006 di cui alla D.C.R. 51/2004 e D.G.R. 94/2005, oltre che ai Decreti Dirigenziali 4114/2005 e 2839/2006, alle condizioni tutte previste in detti atti. Ove la relativa procedura non sia conclusa entro la data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico, la previsione relativa a detta area decade ed alla medesima si applicano le disposizioni di cui all'art. 154 per le zone AR1.

Art. 156 bis - Aree di integrazione dei nuclei residenziali (INR)

1. Le aree di integrazione dei nuclei residenziali corrispondono ad alcune piccole aree comprese in nuclei residenziali esterni al perimetro dei centri abitati, ma compresi nel limite di crescita urbana previsto dal Piano Strutturale, che risultano suscettibili di piccoli interventi edificatori a completamento e ricucitura del tessuto edilizio costituente il nucleo.
2. In funzione della loro ubicazione e delle loro caratteristiche, le aree di integrazione dei nuclei residenziali si distinguono in:
 - aree di integrazione di tipo 1 (INR1) nelle quali il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto;
 - aree di integrazione di tipo 2 (INR2) nelle quali il Regolamento Urbanistico si attua tramite la procedura del Progetto Unitario di cui all'art. 49 esteso all'intera perimetrazione indicata sulle tavole del Regolamento Urbanistico e quindi anche alla aree pubbliche ivi comprese.
3. Fatte salve le ulteriori limitazioni di cui alla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, nelle aree di integrazione INR sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - residenziale;
 - commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato;
 - direzionale;
 - di servizio.
4. Nelle aree di integrazione dei nuclei residenziali INR1 sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici di utilizzazione fondiaria:
 - per i primi mq. 500 di superficie fondiaria: $U_f = \text{mq.}/\text{mq.}$ 0,35
 - per la superficie fondiaria eccedente: $U_f = \text{mq.}/\text{mq.}$ 0,20
 L'edificazione dovrà inoltre assicurare il rispetto dei seguenti ulteriori parametri urbanistici:
 - Rapporto di copertura: Rc 40%
 - Altezza massima: H max ml. 7,50

- Distanza minima dalle strade: determinata dagli allineamenti preesistenti, prevalenti o contigui, con un minimo di ml. 5,00
5. Nelle aree di integrazione dei nuclei residenziali INR2 sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici di utilizzazione fondiaria:
- per i primi mq. 500 di superficie fondiaria: $U_f = \text{mq.}/\text{mq.}$ 0,50
 - per la superficie fondiaria eccedente: $U_f = \text{mq.}/\text{mq.}$ 0,30

L'edificazione dovrà inoltre assicurare il rispetto dei seguenti ulteriori parametri urbanistici:

- Rapporto di copertura: R_c 40%
- Altezza massima: H_{max} ml. 7,50
- Distanza minima dalle strade: determinata dagli allineamenti preesistenti, prevalenti o contigui, con un minimo di ml. 5,00

L'utilizzazione edificatoria delle aree INR2 è inoltre subordinata all'assunzione dell'obbligo di cedere gratuitamente al Comune l'area necessaria per le opere correlate previste dal Regolamento Urbanistico (parcheggi od altri spazi pubblici), ferma restando la possibilità di procedere direttamente alla loro realizzazione, totale o parziale, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti per l'intervento.

Art. 156 ter - Aree di integrazione dei nuclei produttivi (INP)

1. Le aree di integrazione dei nuclei produttivi corrispondono ad alcune piccole aree comprese in nuclei produttivi esterni al perimetro dei centri abitati, ma compresi nel limite di crescita urbana previsto dal Piano Strutturale, che risultano suscettibili di piccoli interventi edificatori a completamento e ricucitura del tessuto edilizio costituente il nucleo.
2. Nelle aree di integrazione INP il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto.
3. Fatte salve le ulteriori limitazioni di cui alla disciplina delle funzioni di cui al Titolo I, Capo III, aree di integrazione dei nuclei produttivi INP sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - produttiva;
 - direzionale;
 - di servizio;
 - commerciale atipico ed attività di somministrazione di alimenti e bevande,
 - commerciale al dettaglio, limitatamente agli esercizi di vicinato;
 - commerciale all'ingrosso e depositi;
 - residenze dei titolari, gestori o custodi dell'attività.
4. Nelle aree di integrazione dei nuclei produttivi INP sono ammessi interventi di nuova costruzione nel rispetto dei seguenti parametri:
 - Indice di utilizzazione fondiaria: U_f mq./mq. 0,60
 - Rapporto di copertura: R_c 50%
 - Altezza massima : H_{max} ml. 10,00
 - Distanza minima dalle strade: ml. 10,00 oppure, se maggiore, alla distanza determinata dall'allineamento prevalente degli edifici esistenti
5. Per i soli edifici ad uso produttivo, al fine di migliorare la dotazione di attività collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica dei processi produttivi, sono inoltre

ammessi gli ulteriori ampliamenti e trasformazioni di cui all'art. 73, nella misura e con le condizioni ivi stabilite.

6. Gli alloggi per i titolari, gestori o custodi dell'attività, non sono ammessi in edifici produttivi di consistenza inferiore a mq. 600 di superficie utile lorda. Negli edifici produttivi di consistenza compresa tra mq. 600 e mq. 2500 di superficie utile lorda è ammesso un solo alloggio. Negli edifici produttivi di consistenza superiore sono ammessi due alloggi. In ogni caso gli alloggi ammessi nelle aree di integrazione dei nuclei produttivi INP non possono avere superficie utile netta superiore a mq. 120.
7. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti alle restrizioni di cui al comma 4. E' fatta eccezione per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportino la parziale demolizione dell'edificio senza ricostruzione in sito.

Capo III - Disposizioni speciali

Art. 157 - Edifici esistenti ed edifici di nuova costruzione

1. Ai fini del Regolamento Urbanistico si considerano come edifici esistenti quelli che alla data di adozione del medesimo risultino esistenti, in corso di costruzione o per i quali sia già stata rilasciato permesso di costruire.
2. Non sono considerati edifici esistenti quelli il cui permesso di costruire sia stato rilasciato successivamente alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, i quali debbono essere considerati a tutti gli effetti di nuova costruzione.
3. Gli edifici di nuova costruzione (e cioè tutti gli edifici diversi da quelli di cui al comma 1) mantengono detta loro qualificazione anche quando ultimati da tempo, continuando a valere per i medesimi le prescrizioni che le presenti norme ed Regolamento Edilizio dettano per le nuove edificazioni. A tali edifici non si applicano le eccezioni, deroghe e soluzioni alternative ammesse per gli edifici esistenti.

Art. 158 – Interventi edilizi ed urbanistici in corso

1. I Piani Attuativi ed i Progetti planivolumetrici in itinere, che costituiscono le ultime attuazioni del Piano Regolatore Generale previgente, sono riportati con apposito perimetro e/o speciale simbologia nelle tavole del Regolamento Urbanistico.
2. All'interno di detti perimetri conservano validità le previsioni del Piano Regolatore Generale previgente a condizione che, entro la data del 31/12/2008, i Piani Attuativi siano stati approvati e divenuti efficaci, ai sensi dell'art. 69, commi 5 e 6, della L.R. 1/2005.
3. Ove entro tale data i Piani Attuativi non siano divenuti efficaci, le previsioni del Piano Regolatore Generale previgente decadono e le aree comprese nel loro perimetro assumono la qualifica di:
 - Aree a pianificazione differita APD1, di cui all'art. 170, nel caso di Piani Attuativi a prevalente funzione residenziale;

- Aree a pianificazione differita APD2, di cui all'art. 171, nel caso di Piani Attuativi a prevalente funzione produttiva;
- e sono ammesse a partecipare alle procedure competitive e comparative di cui all'art. 52.
4. Le stesse disposizioni si applicano ai Progetti planivolumetrici che alla data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico risultano in corso di istruttoria qualora non siano approvati dalla Giunta Comunale entro il 31/12/2008.
 5. Ferme restando le consistenze ed i parametri urbanistici previsti dal Piano Attuativo o dal Progetto planivolumetrico, nonché gli eventuali obblighi assunti dal proponente in sede di adozione, le indicazioni grafiche riportate sulle tavole del Regolamento Urbanistico all'interno del loro perimetro hanno carattere indicativo, ivi compresa la viabilità di progetto, e possono essere oggetto di rettifiche e varianti in sede di approvazione al fine di meglio coordinarsi con le previsioni del Regolamento Urbanistico sulle aree contermini.
 6. Le varianti ai permessi di costruire relativi ad edifici in corso di costruzione alla data di adozione del Regolamento Urbanistico sono valutate con riferimento alla normativa urbanistica vigente al momento del rilascio.
 7. Le varianti ai permessi di costruire rilasciati prima dell'adozione del Regolamento Urbanistico ma i cui lavori non risultano iniziati alla stessa data sono valutati secondo quanto disposto dalle presenti norme.

Art. 159 - Sopraelevazione degli edifici ad un solo piano

1. Su tutti gli immobili residenziali unifamiliari composti da un solo piano abitabile fuori terra è ammessa, una tantum, la sopraelevazione e cioè l'aumento dell'altezza dell'edificio, anche oltre i limiti della ristrutturazione edilizia, al fine di realizzare un nuovo piano abitabile.
2. L'intervento, che costituisce uno specifico e particolare caso di ampliamento, è ammesso nel rispetto di tutte le seguenti condizioni:
 - a) il rialzamento è ammesso limitatamente al perimetro dell'immobile principale, senza interessare corpi secondari realizzati successivamente all'edificio originario o comunque non direttamente integrati con questo;
 - b) l'intervento può comportare la formazione di non più di una unità immobiliare aggiuntiva;
 - c) l'intervento non è ammesso su unità abitative costruite in assenza di titolo abilitante e successivamente legittimate a seguito di condono edilizio (fermo restando che tale limitazione non opera nel caso di condoni per variazioni non volumetriche o che, comunque, abbiano comportato incrementi inferiori al 10% della volumetria realizzata legittimamente);
 - d) non sono ammessi incrementi di superficie coperta;
 - e) l'altezza può essere incrementata sino al limite massimo di ml. 7,50;
 - f) devono essere rispettate le distanze minime da edifici e confini prescritte per la zona od il tessuto ove ricade l'edificio.
3. L'intervento preclude la possibilità degli incrementi di superficie utile lorda rientranti nell'intervento di ristrutturazione edilizia o, comunque, di ulteriori addizioni funzionali. Tale limitazione si applica anche nel caso di aree edificabili, nelle quali il ricorso alla speciale

disposizione del presente articolo preclude la possibilità di utilizzare l'eventuale edificabilità residua del lotto. E' fatta eccezione per i soli casi in cui l'eventuale sopraelevazione non saturi la potenzialità edificatoria del lotto; in tali casi possono essere ammesse ulteriori addizioni sino a saturazione dell'indice massimo ammesso dal Regolamento Urbanistico.

4. L'intervento di sopraelevazione può avvenire anche con più interventi parziali distinti nel tempo, fino a raggiungere la complessiva consistenza di un unico piano aggiuntivo nel rispetto di tutti i parametri previsti dal presente articolo.
5. In ogni caso il progetto dovrà assicurare l'equilibrio formale della costruzione rialzata in tutti i suoi elementi (conformazione planivolumetrica, elementi architettonici, finiture esterne, elementi decorativi e simili) garantendo un coerente inserimento nel contesto.
6. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli immobili residenziali unifamiliari costituiti da un piano terra e solo da porzione del piano primo. In tali casi è ammessa la sopraelevazione parziale della porzione ad un solo piano, fino a raggiungere la stessa consistenza che si risulterebbe ammessa se l'edificio fosse costituito dal solo piano terra.
7. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano:
 - agli edifici sottoposti alla speciale classificazione di cui all'art. 126,
 - agli edifici ricadenti nelle zone a prevalente o esclusiva funzione agricola,
 - agli edifici ricadenti in zone o tessuti in cui non è ammessa la residenza.

Art. 160 - Edifici crollati o resi inagibili

1. Gli interventi di ricostruzione di edifici diruti o compromessi da eventi calamitosi sono ammissibili sull'intero territorio comunale. E' fatta eccezione per quelli la cui rovina risalga ad oltre cinque anni dalla data di adozione delle presenti norme e che risultino di impedimento o pregiudizio alla attuazione del Regolamento Urbanistico.
2. Sono edifici diruti quelli i cui originari tratti e consistenze sono ancora rilevabili dallo stato dei luoghi e/o inequivocamente attestati da documenti probanti e con data certa (fotografie d'epoca, planimetrie catastali, rilievi, progetti originali e simili). Di tali edifici è consentita la ricostruzione nel limite dei volumi e delle altezze preesistenti e documentabili al fine di eliminare situazione di degrado fisico e ambientale.
3. Sono edifici compromessi da eventi calamitosi quelli che siano stati interessati da eventi calamitosi, accidentali o comunque derivanti da causa di forza maggiore ed ai quali sia conseguito il crollo della costruzione o danni talmente gravi da renderne impossibile il ripristino. Di tali edifici è consentita la ricostruzione nel limite dei volumi e delle altezze preesistenti e documentate. Sono assimilati agli edifici compromessi da eventi calamitosi gli edifici la cui costruzione, per quanto assentita dal comune, non siano stata ultimata per cause indipendenti dalla volontà del proprietario.
4. Gli interventi di ricostruzione di cui al presente articolo sono ammessi previa approvazione di Progetto Unitario ove l'evento che ha comportato il crollo o l'inagibilità risalga a non oltre cinque anni dalla data di adozione delle presenti norme. Il relativo permesso di costruire è rilasciato a titolo gratuito.
5. In tutti gli altri casi l'intervento è ammissibile previa approvazione di apposito Piano di Recupero ed il relativo atto abilitante è rilasciato a titolo oneroso.

6. Le prescrizioni di cui al presente articolo non si applicano in caso di ricostruzioni filologiche riconducibili nei limiti dell'intervento di restauro così come definito dall'art. 78.

Art. 161 - Edifici da demolire

1. Sono gli edifici privi di valore che risultano di ostacolo alla realizzazione di specifiche previsioni del Regolamento Urbanistico e dei quali è pertanto prevista la demolizione.
2. Detti edifici sono preordinati all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune. Fino a tale momento vi sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 162 - Disposizioni speciali per le attrezzature ricettive

1. Le attrezzature ricettive, giusto quanto disposto dall'art. 8 della Legge 17 maggio 1983, n. 217, si considerano rispondenti a finalità di pubblico interesse e di utilità sociale.
2. Per le attrezzature ricettive esistenti e ricadenti in zona o tessuto nel quale sia ammessa la destinazione ricettiva, sono ammessi ampliamenti una tantum fino al 50% della superficie utile lorda esistente alla data di adozione delle presenti norme, ferme restando le altre disposizioni relative alla zona o al tessuto nel quale ricadono.
3. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano:
 - agli edifici ricadenti nelle zone a prevalente o esclusiva funzione agricola,
 - alle strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III della L.R. 42/2000.
4. Per la realizzazione o l'ampliamento di attrezzature ricettive, ove valutate rispondenti alle finalità di pubblico interesse e di utilità sociale di cui al comma 1, possono trovare applicazione i poteri di deroga di cui all'art. 224.

Art. 163 – Possibilità di deroga alle norme igienico sanitarie

1. Nelle more dell'approvazione del Regolamento Edilizio di cui all'art. 4, la possibilità di deroga alle norme igienico sanitarie è disciplinata, in via transitoria, dalle disposizioni di cui al presente articolo.
2. Per tutti gli edifici ricadenti nei Tessuti di impianto storico (TS), nonché per gli edifici sottoposti a speciale classificazione (classi 1, 2, 3, 4), gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia R2 possono derogare, previo parere favorevole dell'azienda USL competente, alle vigenti disposizioni igienico sanitarie in materia di altezze minime dei vani e di rapporti aeroilluminanti ogni qualvolta il loro rispetto risulti di pregiudizio per la conservazione dei valori storici, tipologici e documentari che li contraddistinguono. Il parere favorevole dell'azienda USL non è richiesto quando l'intervento non comporti peggioramento delle condizioni igienico sanitarie esistenti alla data di adozione del Regolamento Urbanistico.
3. La possibilità di deroga non si applica in materia di altezze minime dei locali sottotetto.

Capo IV - Disciplina delle aree urbane inedificate

Art. 164 - Parchi, giardini ed aree a verde di particolare pregio

1. Sono le aree circostanti edifici di particolare interesse, spesso di carattere storico, coperte in modo prevalente o esclusivo da vegetazione arborea e/o arbustiva e spesso caratterizzate dalle geometrie delle direttrici viaria di raccordo alla viabilità storica o da percorsi poderali storici. Dette aree, normalmente intercluse da recinzioni, presentano spiccati valori di tipo naturale, paesaggistico-ambientale o storico-culturale.
2. Tali aree sono individuate graficamente sulle tavole del Regolamento Urbanistico ed elencate nelle apposite schede allegate alle presenti norme, nelle quali sono specificate la località e le caratteristiche di pregio che si intendono tutelare.
3. Nelle aree di cui al comma 1 non sono consentiti interventi che pregiudichino i caratteri di pregio specificati nelle relative schede.
4. Specifiche regole di gestione saranno contenute nel Programma di Paesaggio di cui all'art. 188, il quale potrà disporre che anche le ordinarie operazioni colturali (potature, abbattimenti, diradamenti, nuove piantagioni, coperture del suolo, ecc.) siano sottoposti a preventiva autorizzazione comunale al fine di tutelare i caratteri formali e vegetali che distinguono l'elemento.
5. Sugli edifici e manufatti esistenti in dette aree sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo; le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste per i Tessuti Storici TS.

Art. 165 - Parchi e giardini storici

1. Sono i parchi e giardini a corredo di ville ed edifici storici e che presentano distinte e rilevanti peculiarità storiche, artistiche, architettoniche o paesaggistiche. Dette aree sono, di norma, interne alle aree verdi di particolare pregio di cui all'articolo 164, ne costituiscono la centralità storica e si rapportano direttamente con gli edifici di pregio dei quali costituiscono diretta pertinenza.
2. I parchi e giardini storici sono individuati graficamente sulle tavole del Regolamento Urbanistico ed elencati nelle apposite schede allegate alle presenti norme, nelle quali sono specificate la località e le caratteristiche di pregio che si intendono tutelare.
3. In dette aree sono prescritti interventi di restauro paesaggistico e non sono mai consentite modificazioni suscettibili di pregiudicare i caratteri di pregio specificati nelle relative schede.
4. Sugli edifici e manufatti esistenti nei parchi e giardini storici sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo; le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste per i Tessuti Storici TS.

Art. 166 - Aree a verde privato

1. Sono le aree inedificate interne la sistema insediativo che, pur non presentando particolari caratteri di pregio, non risultano idonee all'edificazione e devono essere mantenute a verde di uso privato.

2. Tali aree sono inedificabili e vi sono ammesse le sistemazioni necessarie al loro utilizzo quali orti, giardini e simili. Vi è inoltre consentita la realizzazione di parcheggi a raso di uso privato, di pertinenza o meno di edifici esistenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - la superficie del parcheggio non può eccedere il 30% della superficie dell'area;
 - la porzione residua deve essere sistemata a verde con alberature di alto fusto;
 - deve essere assicurato il rispetto delle norme in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale di cui all'art. 67.
3. Sugli edifici e manufatti eventualmente esistenti nelle aree a verde privato sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

TITOLO V - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI

Capo I - Disciplina degli interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico

Art. 167 - Progetti di Centralità (PC)

1. I progetti di centralità sono finalizzati a qualificare l'identità e ad accrescere la polarità dei luoghi centrali delle frazioni e dei quartieri del capoluogo, in particolare valorizzando il carattere storico e ambientale delle piazze storiche e degli spazi comunitari che, storicamente, ne hanno surrogato la funzione.
2. Il perimetro dei progetti di centralità individua l'insieme delle attrezzature e degli spazi d'interesse pubblico, esistenti e di progetto, che qualificano le frazioni ed il capoluogo. Detto perimetro dei progetti comprende anche eventuali aree inedificate funzionali ai processi di riorganizzazione e pertanto suscettibili di trasformazione.
3. I progetti di centralità definiscono:
 - l'organizzazione e la destinazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche;
 - i percorsi carrabili, ciclabili e pedonali, con l'obiettivo di ridurre l'intensità del traffico veicolare e di favorire forme di mobilità alternative;
 - la distribuzione dei parcheggi e delle aree di sosta;
 - gli interventi ammessi sugli edifici esistenti e la loro destinazione d'uso;
 - l'utilizzazione delle aree inedificate al fine di favorire il potenziamento degli spazi pubblici ed il carattere di centralità del luogo, anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione nei limiti delle quote edificabilità indicate nell'allegato "B".
4. I progetti di centralità sono, di norma, estesi a tutte le aree comprese nel perimetro indicato sulle tavole dei Regolamento Urbanistico. E' facoltà del Comune ammettere progetti di centralità estesi solo ad una parte del perimetro quando siano riconosciuti comunque funzionali a conseguire gli obiettivi indicati.

5. Fino all'approvazione del progetto di centralità sono ammessi gli interventi e le destinazioni d'uso consentite per ciascuna delle zone riportate nelle tavole del Regolamento Urbanistico. In sede di redazione del progetto di centralità è consentito modificare tali zone in funzione di un migliore perseguimento degli obiettivi del progetto. Sugli edifici esistenti ricadenti in aree non zonizzate interne al perimetro del progetto di centralità si applica la disciplina dei tessuti TC1.
6. Al fine di indirizzare e coordinare gli interventi nell'allegato "B" delle presenti norme sono indicati gli obiettivi per ciascuna delle aree di progetto e le eventuali potenzialità edificatorie aggiuntive riservate a ciascun Progetto di Centralità.

Art. 168 - Ambiti di connotazione urbana (ACU)

1. Gli ambiti di connotazione urbana sono identificati nelle tavole del Regolamento Urbanistico con apposito perimetro, comprendente, di norma, sia aree edificate che aree libere.
2. Il perimetro degli ambiti di connotazione urbana individua l'insieme degli edifici, delle aree e delle infrastrutture riservati alla creazione di nuove centralità ed alla definizione di una nuova immagine urbana del capoluogo mediante di interventi coordinati tra loro e contraddistinti da elevata qualità architettonica ed insediativa. Detto perimetro comprende anche le aree inedificate che, in quanto essenziali per tali processi, risultano suscettibili di trasformazione.
3. L'attuazione degli interventi ammessi negli ambiti di connotazione urbana è subordinata alla preventiva approvazione di un Piano Complesso d'Intervento, di cui all'art. 56 della L.R. 1/2005, che individui:
 - l'organizzazione e la destinazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche, con particolare attenzione alla dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico nonché agli spazi verdi (da organizzarsi prevalentemente in diretto contatto, o comunque in forte ed inequivoca relazione, con le direttrici di cui all'art. 119, comma 3);
 - un sistema di percorsi carrabili, ciclabili e pedonali coordinato e coerente con il sistema della sosta, con l'obiettivo di ridurre l'intensità del traffico veicolare e di favorire forme di mobilità alternative;
 - le modalità di attuazione delle previsioni del Piano Complesso d'Intervento, in modo tale da garantire non solo la contestuale realizzazione delle attrezzature pubbliche e delle infrastrutture previste ma anche un elevato livello di qualità delle architetture e dello spazio urbano nel suo complesso;
 - gli interventi ammessi sugli edifici esistenti e la loro destinazione d'uso;
 - l'eventuale utilizzazione delle aree libere per nuove edificazioni coerenti con i criteri sopra esposti nei limiti delle quote di edificabilità indicate nell'allegato "A".
4. Il Piano Complesso d'Intervento è, di norma, esteso a tutte le aree comprese nel perimetro indicato sulle tavole del Regolamento Urbanistico. E' facoltà del Comune adottare Piani Complessi d'Intervento estesi solo ad una parte del perimetro quando siano riconosciuti comunque funzionali a conseguire gli obiettivi indicati. Il Comune può inoltre includere nel Piano Complesso d'Intervento aree contigue al perimetro dell'Ambito di Connotazione Urbana, seppur esterne ai limiti di crescita urbana indicati nel Piano Strutturale, al fine di incrementare la dotazione di attrezzature pubbliche ed aree verdi.
5. All'interno dei perimetri degli Ambiti di Connotazione Urbana, le previsioni del Regolamento Urbanistico, ivi comprese quelle relative ad attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, possono essere specificate, integrate e modificate dal Piano Complesso d'Intervento, fermo

restando gli obiettivi da conseguire e le potenzialità edificatorie aggiuntive assegnate a ciascuno di essi dal Regolamento Urbanistico.

6. Fino all'approvazione del Piano Complesso d'Intervento, all'interno del relativo perimetro gli interventi privati sono soggetti alle seguenti limitazioni:
 - non sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente eccedenti la ristrutturazione edilizia;
 - non sono ammesse variazioni di destinazione verso l'uso residenziale.
7. Nell'allegato "A" delle presenti norme sono indicati gli obiettivi del Piano Complesso d'Intervento per ciascun Ambito di Connotazione Urbana e le eventuali potenzialità edificatorie aggiuntive assegnate a ciascuno di essi.

Capo II - Disciplina delle aree a pianificazione differita

Art. 169 - Aree a pianificazione differita APD

1. Le aree a pianificazione differita sono le porzioni di territorio attualmente non urbanizzate ma che il Piano Strutturale comprende nei Limiti di Crescita Urbana e che pertanto sono potenzialmente suscettibili di accogliere nuove urbanizzazioni. Nonostante ciò, il Regolamento Urbanistico non attribuisce loro alcuna potenzialità edificatoria, limitandosi a porre le limitazioni di cui ai commi che seguono ed a stabilire le modalità con cui una parte dell'edificabilità disponibile nei limiti del dimensionamento del Regolamento Urbanistico potrà, in futuro, essere assegnata ad alcune di esse mediante la procedura competitiva e comparativa di cui all'art. 52.
2. Esse sono individuate sulle tavole del Regolamento Urbanistico distinguendole in funzione della loro potenziale vocazione in ragione della loro ubicazione e consistenza, del loro rapporto con le aree urbanizzate contermini e con la viabilità, delle esigenze di ordinato sviluppo della città e del relativo disegno urbano, della loro capacità di rispondere alle priorità già oggi stabilite e di quelle che potranno venir definite successivamente dal Comune.
3. Le aree a pianificazione differita si distinguono in:
 - Aree a pianificazione differita di tipo 1 (APD1)
 - Aree a pianificazione differita di tipo 2 (APD2)
 - Aree a pianificazione differita di tipo 3 (APD3)

Art. 170 - Aree a pianificazione differita di tipo 1 (APD1)

1. Sono le aree a pianificazione differita suscettibili di essere utilizzate, nei termini di validità del Regolamento Urbanistico, per nuove urbanizzazioni a prevalente vocazione residenziale. In dette aree non sono ammesse destinazioni produttive, fatta eccezione per le attività artigianali complementari alla residenza.
2. Con il Bando di cui all'art. 53, il Comune precisa le destinazioni ammesse (nel rispetto delle prescrizioni del comma precedente), la quota di edificabilità assegnabile (sia complessiva che distinta per ciascuna destinazione d'uso), i limiti temporali concessi per la presentazione del

Piano Attuativo, i parametri quantitativi e qualitativi di cui all'art. 54 ed ogni altro elemento utile alla formulazione delle proposte ed alla loro valutazione.

3. La viabilità pubblica indicata nelle tavole del Regolamento Urbanistico all'interno delle aree a pianificazione differita ha carattere indicativo e può essere soggette a rettifiche al momento della eventuale attuazione, fermo restando che le eventuali modifiche devono garantire livelli di efficienza e qualità infrastrutturale non inferiore a quella prospettata dal Regolamento Urbanistico.
4. Nell'allegato "C" alle presenti norme è riportata, per ciascuna area a pianificazione differita, una scheda con indicazione degli obiettivi affidati all'area, delle sue interazioni con il contesto, degli eventuali spazi pubblici od attrezzature che vi devono prioritariamente trovare collocazione e degli altri elementi che ne definiscono la vocazione.
5. Fino al favorevole esito della procedura comparativa e competitiva di cui all'art. 52, nelle aree a pianificazione differita sono ammessi esclusivamente:
 - gli interventi per la realizzazione di parcheggi o aree di sosta a servizio degli insediamenti contermini;
 - gli interventi di cui all'art. 217, per quanto attiene i distributori di carburante;
 - gli interventi di infrastrutturazione o, comunque, per la realizzazione di le attrezzature di interesse generale di cui al Titolo V, Capo III, la cui realizzazione è ammessa previa redazione di un progetto unitario che garantisca un ordinato assetto urbanistico ed la sua coerente integrazione con il tessuto insediativo contiguo;
 - gli interventi consentiti nelle aree ricadenti in zona agricola EP1, fermo restando che sugli edifici esistenti sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, senza alcun mutamento di destinazione d'uso e con espresso divieto di interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica.

Art. 171 - Aree a pianificazione differita per produzione e servizi (APD2)

1. Sono le aree a pianificazione differita suscettibili di essere utilizzate, nei termini di validità del Regolamento Urbanistico, per nuove urbanizzazioni a prevalente vocazione produttiva. In dette aree non sono ammesse destinazioni residenziali, fatti salvi gli alloggi di servizio nei limiti disposti dalle presenti norme.
2. Con il Bando di cui all'art. 53, il Comune precisa le destinazioni ammesse (nel rispetto delle prescrizioni del comma precedente), la quota di edificabilità assegnabile (sia complessiva che distinta per ciascuna destinazione d'uso), i limiti temporali concessi per la presentazione del Piano Attuativo, i parametri quantitativi e qualitativi di cui all'art. 54 ed ogni altro elemento utile alla formulazione delle proposte ed alla loro valutazione.
3. La viabilità pubblica indicata nelle tavole del Regolamento Urbanistico all'interno delle aree a pianificazione differita ha carattere indicativo e può essere soggette a rettifiche al momento della eventuale attuazione, fermo restando che le eventuali modifiche devono garantire livelli di efficienza e qualità infrastrutturale non inferiore a quella prospettata dal Regolamento Urbanistico.
4. Nell'allegato "C" alle presenti norme è riportata, per ciascuna area a pianificazione differita, una scheda con indicazione degli obiettivi affidati all'area, delle sue interazioni con il contesto,

degli eventuali spazi pubblici od attrezzature che vi devono prioritariamente trovare collocazione e degli altri elementi che ne definiscono la vocazione.

5. Fino al favorevole esito della procedura comparativa e competitiva di cui all'art. 52, nelle aree a pianificazione differita sono ammessi esclusivamente:
 - gli interventi di cui all'art. 212, comma 4.5, nel rispetto di tutte le condizioni ivi previste e fermo restando il carattere precario della trasformazione;
 - gli interventi per la realizzazione di parcheggi o aree di sosta a servizio di complessi produttivi contermini;
 - gli interventi di cui all'art. 217, per quanto attiene i distributori di carburante, ed all'art. 200, comma 8, ed all'art. 201, comma 8, per quanto attiene i depositi all'aperto;
 - gli interventi di infrastrutturazione o, comunque, per la realizzazione di le attrezzature di interesse generale di cui al Titolo V, Capo III, la cui realizzazione è ammessa previa redazione di un progetto unitario che garantisca un ordinato assetto urbanistico ed la sua coerente integrazione con il tessuto insediativo contiguo;
 - gli interventi consentiti nelle aree ricadenti in zona agricola EP1, fermo restando che sugli edifici esistenti sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, senza alcun mutamento di destinazione d'uso e con espresso divieto di interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica.
6. Ai sensi all'art. 211, comma 4, sono ammesse Varianti al Regolamento Urbanistico, anche in assenza della procedura comparativa e competitiva di cui all'art. 52, per consentire il trasferimento in un'area APD2 della consistenza di edifici preordinati alla delocalizzazione,.

Art. 172 - Aree a pianificazione differita di medio termine (APD3)

1. Sono le aree a pianificazione differita che, nei termini di validità del Regolamento Urbanistico, non sono suscettibili di accogliere nuove urbanizzazioni e che pertanto non potranno essere ammesse alle procedure comparative e competitive di cui all'art. 52 per il periodo di validità del primo Regolamento Urbanistico.
2. Nelle aree a pianificazione differita di medio termine sono ammessi esclusivamente:
 - gli interventi per la realizzazione di parcheggi o aree di sosta a servizio degli insediamenti contermini;
 - gli interventi di cui all'art. 217, per quanto attiene i distributori di carburante;
 - gli interventi di infrastrutturazione o, comunque, per la realizzazione di le attrezzature di interesse generale di cui al Titolo V, Capo III, la cui realizzazione è ammessa previa redazione di un progetto unitario che garantisca un ordinato assetto urbanistico ed la sua coerente integrazione con il tessuto insediativo contiguo;
 - gli interventi consentiti nelle aree ricadenti in zona agricola EP1, fermo restando che sugli edifici esistenti sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, senza alcun mutamento di destinazione d'uso e con espresso divieto di interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica.

Capo III - Disciplina delle aree per attrezzature di interesse generale

Art. 173 - Attrezzature ed impianti di interesse generale: norme generali

1. Sono le aree e/o gli edifici destinati ad attrezzature e servizi pubblici di interesse generale, sia esistenti che di progetto, che costituiscono, nel loro complesso, la zona omogenea "F" di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68. Esse sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti.
2. Le zone "F" sono individuate nelle planimetrie del Regolamento Urbanistico con apposita simbologia o perimetrazione e si distinguono come segue:
 - Attrezzature e servizi di interesse urbano,
 - Attrezzature e servizi di interesse territoriale.
3. Le attrezzature e servizi di interesse urbano sono costituite da:
 - aree per istruzione prescolastica e dell'obbligo;
 - aree a verde pubblico e per impianti sportivi;
 - aree per servizi di interesse collettivo;
 - aree per parcheggi pubblici.
4. Le attrezzature e servizi di interesse territoriale sono costituite da:
 - aree per strutture sanitarie;
 - aree per istruzione superiore;
 - aree per parchi territoriali.
5. Ciascuna di dette aree è riportata con apposita grafia sulle tavole del Regolamento Urbanistico, distinguendo tra quelli esistenti e quelle di progetto, e, se del caso, indicando con apposita simbologia la singola funzione di interesse generale prevista per l'area o l'edificio. La modifica del simbolo, e pertanto il passaggio da una funzione di interesse generale all'altra, non comporta variante al Regolamento Urbanistico ma deve essere approvata con deliberazione del Consiglio Comunale.
6. Ferme restando eventuali specifiche limitazioni prescritte dalle presenti norme per le singole sottozone od attrezzature, nell'ambito della zona omogenea "F" l'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici e di compatibilità urbanistica con il contesto.
7. Il vincolo espropriativo che grava sulle aree destinate ad attrezzature non preclude l'uso privato dell'area fino al momento dell'eventuale esproprio, ivi compresa l'esecuzione di opere di sistemazione minori a condizione che esse non si configurino come nuova costruzione e che l'interessato riconosca che dell'incremento di valore che consegue dalla realizzazione delle opere non si debba tener conto nel calcolo dell'eventuale indennità di esproprio.

Art. 174 - Aree per istruzione prescolastica e dell'obbligo

1. Sono le aree e gli edifici destinate ad attrezzature per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo e cioè ad asili nido, scuole materne, scuole primarie e scuole secondarie di primo grado.

2. In tali aree il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, previo approvazione dei progetti da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti per il tipo di edificio e il regolare svolgimento delle attività previste. L'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici e di compatibilità urbanistica con il contesto.
3. Sugli edifici esistenti destinati ad attrezzature per l'istruzione prescolastica e dell'obbligo sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché i necessari ampliamenti, sempre nei limiti delle esigenze funzionali.

Art. 175 - Aree a verde pubblico e per impianti sportivi

1. Sono le aree per spazi pubblici destinati al verde pubblico di interesse urbano ed alle attrezzature per lo sport, con particolare riferimento allo sport per tutti.
2. In tali aree il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, previo approvazione dei progetti da parte Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti per la specifica attività.
3. Nelle aree destinate a verde pubblico, sia esistente che di progetto, sono ammesse le opere infrastrutturali e d'arredo necessarie per la loro fruizione nonché piccole attrezzature ricreative di basso impatto e rivolte all'utenza diffusa (pattinaggio, gioco delle bocce e simili). Sono inoltre ammesse modeste costruzioni di servizio all'utenza (chioschi, punti di ristoro, servizi igienici e simili) o necessarie per l'uso o la manutenzione dell'area (locali tecnici, impianti tecnologici e simili). Dette prescrizioni individuano le esigenze funzionali proprie di queste aree e, conseguentemente, costituiscono limitazione alla possibilità di edificazione sulle aree medesime.
4. Nelle aree destinate a verde pubblico con impianti sportivi, sia esistenti che di progetto, è ammessa la realizzazione, l'ampliamento o la trasformazione di attrezzature sportive e dei servizi relativi. Di norma, gli impianti devono presentare un elevato livello di compatibilità ambientale e consentire la pratica dell'attività motoria e sportiva in forma libera, non convenzionale ed indipendente dal conseguimento di risultati disciplinari e prestazionali diversi da quanto attribuibile alle necessità dei singoli utenti. Le attrezzature e gli impianti debbono essere progettati in modo polivalente tale da consentire l'esercizio programmato di più discipline sportive, di più attività motorie e delle altre funzioni a queste correlate oltre a garantire l'apertura, la permeabilità, l'accessibilità e l'uso da parte di tutti i cittadini. In tali aree sono ammesse anche funzioni commerciali, di servizio ed attrezzature di interesse collettivo finalizzate esclusivamente a garantire l'effettiva gestione delle strutture destinate allo sport ed all'attività motoria e la massima fruibilità pubblica dell'intera area di pertinenza. L'area scoperta deve essere sistemata a verde ed alberata per almeno il 40% della sua superficie.
5. Ferme restando le limitazioni di cui ai commi precedenti, nelle aree a verde pubblico e per impianti sportivi l'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici e di compatibilità urbanistica con il contesto.
6. Sugli edifici esistenti destinati ad attrezzature sportive sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché i necessari ampliamenti, sempre nei limiti delle esigenze funzionali e ferme restando le limitazioni di cui ai commi 3 e 4.

Art. 176 – Aree per servizi di interesse collettivo

1. Sono le aree e gli edifici destinati a servizi di interesse collettivo quali attrezzature religiose, culturali, sociali, militari, per pubblici servizi, per la protezione civile, per la vigilanza e la prevenzione incendi, assistenziali, amministrative e simili. Sulle tavole del Regolamento Urbanistico sono indicate, con speciali simbologia, le funzioni previste per ciascuna area od edificio (ferma restando la possibilità di procedere alla loro variazione come descritto all'art. 173, comma 5).
2. In tali aree il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, previo approvazione dei progetti da parte Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti per il tipo di edificio e il regolare svolgimento delle attività previste. L'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici e di compatibilità urbanistica con il contesto.
3. Sugli edifici esistenti destinati a servizi di interesse collettivo sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché i necessari ampliamenti, sempre nei limiti delle esigenze funzionali.
4. Per la zona "Parco Verde" in località Olmi conservano efficacia le disposizioni di cui alla relativa convenzione.

Art. 177 – Cimiteri e relative fasce di rispetto

1. Le fasce di rispetto cimiteriale sono riportate, per ogni cimitero, sulle tavole del Regolamento Urbanistico. In conformità al Piano Regolatore dei Cimiteri approvato con Delibera C.C. nr. 19 del 15/04/1996 e recepito dal previgente P.R.G. con specifica variante, la profondità delle fasce di rispetto cimiteriale è stabilita in ml. 100 per i cimiteri ricadenti nella U.T.O.E. 1 ed in ml. 50 per i cimiteri ricadenti nella U.T.O.E. 2.
2. All'interno di dette fasce sono vietati gli interventi di nuova costruzione. Ai sensi dell'art. 338 del R.D. 1265/1934, come modificato dall'art. 28 della L. 166/2002, sugli edifici esistenti in dette fasce sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Le eventuali addizioni funzionali o pertinenze, ove ammesse dalla disciplina di zona, non possono eccedere il 10% della superficie utile lorda esistente.
3. Nelle fasce di rispetto cimiteriale sono inoltre essere ammessi piccoli manufatti a carattere precario per le attività strettamente correlate con la funzione cimiteriale (quali la rivendita di fiori). In tali casi l'eventuale manufatto può essere ammesso solo a titolo precario, nella misura strettamente necessaria all'attività correlata e non da origine ad alcun diritto edificatorio comunque riutilizzabile.

Art. 178 - Aree per parcheggi pubblici

1. Sono le aree destinate a parcheggi pubblici, sia esistenti che di progetto.
2. In tali aree il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, previo approvazione dei progetti da parte Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti in materia.
3. I parcheggi pubblici possono essere realizzati in superficie oppure in uno o più piani, entro o fuori terra.

4. Di norma le aree a parcheggio devono rispondere ai seguenti requisiti dimensionali:
 - spazio per la sosta di una auto: larghezza ml. 2,50 - lunghezza ml. 4,75
 - larghezza corsia di alimentazione per parcheggi a pettine a 90°: ml. 6,00
 - larghezza corsia a senso unico per alimentazione di parcheggi a pettine a 45°: ml. 5,00
 - larghezza corsia a senso unico per alimentazione per parcheggi a pettine a 30° od inferiore: ml. 4,50Diversi requisiti dimensionali saranno ammissibili previa documentata dimostrazione delle ragioni tecniche od ambientali che li motivano.
5. I parcheggi pubblici sono realizzati dal Comune, direttamente o mediante affidamento in concessione a privati. L'eventuale concessione è retta da apposita convenzione che ne stabilisce la durata e prevede il passaggio al Comune, al termine del termine temporale in essa stabilito, degli impianti e delle aree. La convenzione può riservare ad uso privato una quota parte dei posti auto, in misura comunque inferiore al 50%.
6. Nella realizzazione di parcheggi a livello stradale deve essere riservata una superficie minima al 10% dell'area per sistemazioni a verde alberato. Detta dotazione minima è elevata la 20% per parcheggi di estensione complessiva superiore a mq. 2500.
7. Le pavimentazioni degli spazi di sosta devono essere realizzate con materiale drenante, limitando alle sole corsie di manovra le superfici impermeabili. E' fatta eccezione per casi particolari, nei quali potranno essere ammessi maggiori livelli di impermeabilizzazione superficiale previa documentata dimostrazione delle ragioni tecniche od ambientali che motivano la scelta.

Art. 179 - Aree per strutture sanitarie

1. Sono le aree e gli edifici destinati ad attrezzature sanitarie di interesse territoriale.
2. In tali aree il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, previo approvazione dei progetti da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti per il tipo di edificio e il regolare svolgimento delle attività previste. L'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici e di compatibilità urbanistica con il contesto.
3. Sugli edifici esistenti destinati ad attrezzature sanitarie sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché i necessari ampliamenti, sempre nei limiti delle esigenze funzionali.

Art. 180 - Aree per l'istruzione superiore

1. Sono le aree e gli edifici destinati ad attrezzature per l'istruzione secondaria di secondo grado ed universitaria.
2. In tali aree il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, previo approvazione dei progetti da parte della Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti per il tipo di edificio e il regolare svolgimento delle attività previste. L'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici e di compatibilità urbanistica con il contesto.

3. Sugli edifici esistenti destinati ad attrezzature per l'istruzione superiore sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché i necessari ampliamenti, sempre nei limiti delle esigenze funzionali.

Art. 181 - Aree per parchi territoriali

1. Sono le aree per spazi pubblici destinati a parchi territoriali che comprendono aree ricadenti in una o più sottozone del territorio rurale, la cui disciplina conserva efficacia quando non in contrasto con le prescrizioni dei commi che seguono.
2. In tali aree il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, previo approvazione dei progetti da parte Giunta Comunale.
3. Nelle aree destinate a parco territoriale sono ammesse le opere infrastrutturali e d'arredo necessarie per la loro fruizione nonché piccole attrezzature per lo sport per tutti ad elevato livello di compatibilità ambientale che privilegino la pratica dell'attività motoria e sportiva in forma libera, non competitiva ed indipendente dal conseguimento di risultati disciplinari o prestazionali.
4. Sono ammesse modeste costruzioni necessarie per la manutenzione dell'area (locali tecnici, impianti tecnologici e simili) o per garantirne la massima fruibilità pubblica (chioschi, punti di ristoro, servizi igienici e simili) a condizione che le stesse non arrechino pregiudizio ai valori ambientali e paesaggistici propri di queste aree.
5. Sugli edifici di proprietà pubblica esistenti nei parchi territoriali sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché i necessari ampliamenti.
6. Ferme restando le limitazioni di cui ai commi precedenti, l'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici e di compatibilità urbanistica con il contesto.

Art. 182 - Disposizioni speciali per il complesso della Magia

1. Il sistema territoriale del complesso della Magia, caratterizzato dalla presenza della villa medicea e del relativo giardino nonché da un fitto bosco misto di latifoglie, con presenza di conifere, costituisce un sistema ambientale di grande suggestione, specificatamente individuato dal Piano Strutturale.
2. Gran parte di tale sistema ricade in area per parco territoriale e, in tale ambito, le norme generali di cui all'art. 181, si conformano ai seguenti obiettivi specifici:
 - a) stabilizzare le associazioni vegetali presenti in riferimento alla loro connotazione naturalistica originaria;
 - b) destinare il complesso a funzioni di interesse locale e sovracomunale;
 - c) consolidare la funzione produttiva e di presidio territoriale delle attività agricole presenti, sostenendo le forme di produzione funzionali al mantenimento dei valori paesaggistici;
 - d) coordinare gli obiettivi di cui ai commi precedenti nel quadro delle attività proprie all'ANPIL "Parco della Magia, del Santonovo e del Boscone, di cui all'art. 21 del Piano Strutturale.

3. Nel sistema sono ammesse funzioni turistiche, culturali e sportive, legate al tempo libero e alla fruizione ambientale, d'interesse locale e sovracomunale.
4. Gli eventuali spazi per parcheggi a servizio del complesso dovranno essere oggetto di specifica progettazione ed essere collocati in aree non boscate ed in prossimità della viabilità pubblica esistente, al fine di evitare pregiudizievoli alterazioni del sistema ambientale tutelato.

Art. 183 – Aree per impianti tecnologici

1. Sono le aree destinate a servizi tecnologici quali depuratori, acquedotti, impianti per la produzione e/o la distribuzione dell'energia, centrali e ripetitori per telecomunicazioni, impianti per lo smaltimento dei rifiuti, per l'approvvigionamento idropotabile e simili.
2. I perimetri delle aree di pertinenza delle attrezzature e degli impianti tecnologici sono individuati nelle tavole del Regolamento Urbanistico sulla base della loro attuale consistenza e dei prevedibili futuri ampliamenti.
3. In tali aree il Regolamento Urbanistico si attua per intervento edilizio diretto, previo approvazione dei progetti da parte Giunta Comunale, nel rispetto delle norme statali e regionali vigenti in materia. L'edificabilità è determinata in relazione alle esigenze funzionali, nel rispetto dei valori ambientali e paesistici e di compatibilità urbanistica con il contesto.
4. Sugli edifici esistenti destinati a impianti tecnologici sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché i necessari ampliamenti, sempre nei limiti delle esigenze funzionali.

TITOLO VI - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

Capo I - Disciplina delle zone agricole

Art. 184 - Zone con esclusiva o prevalente funzione agricola

1. Nell'ambito del territorio rurale il Regolamento Urbanistico individua le zone con esclusiva o prevalente funzione agricola e cioè quelle individuate come tali in considerazione del sistema aziendale agricolo esistente, della capacità produttiva del suolo, delle limitazioni di ordine fisico, della presenza di infrastrutture agricole di rilevante interesse, della vulnerabilità delle risorse nonché della caratterizzazione sociale ed economica del territorio.
2. Le zone con esclusiva o prevalente funzione agricola sono articolate in sottozone, in relazione alla funzione agricola e in rapporto alla caratterizzazione sociale, ambientale e paesaggistica degli ambiti territoriali interessati. Esse si distinguono in:
 - a) aree agricole della Collina (zone EC), a loro volta articolate in:
 - aree prevalentemente boscate del crinale del Montalbano (EC1)
 - aree della collina arborata (EC2)
 - aree boscate della Magia , del Santonovo e del boscone (EC3.1)
 - punti boscati (EC3.2)
 - punti alberati (EC3.3)

- aree associate alle aree boscate (EC4)
- b) aree agricole della Pianura e di Fondovalle (zone EP), a loro volta articolate in:
- aree ad agricoltura promiscua (EP1)
 - aree ad agricoltura specializzata vivaistico-ornamentale (EP2)
 - aree pedecollinari ad agricoltura tradizionale (EP3)
 - aree associate alle aree umide della pianura (EP4)
 - aree umide della pianura (EP5).
3. Le zone con esclusiva o prevalente funzione agricola costituiscono le zone E di cui al D.M. 1444/68 e su di esse si applicano le disposizioni del Titolo IV, Capo III, della L.R. 1/2005 e del relativo Regolamento emanato con D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 5/R.

Art. 185 - Programma aziendale

1. Il programma aziendale di cui all'art. 42 della L.R. 1/2005 specifica gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrive la situazione attuale e individua gli interventi agronomici nonché gli interventi ambientali, gli interventi edilizi, le fasi ed i tempi di realizzazione, verificando preventivamente la conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale.
2. L'approvazione del programma aziendale costituisce condizione essenziale per la formazione dei titoli abilitativi relativi a:
 - la realizzazione degli edifici rurali ad uso abitativo di cui all'art. 189, comma 3;
 - la realizzazione degli annessi rurali di cui all'art. 189, comma 4;
 - la realizzazione degli annessi rurali di cui all'art. 189, comma 5;
 - interventi di ristrutturazione urbanistica su edifici a destinazione agricola;
 - interventi sugli edifici rurali ad uso abitativo che comportino ampliamenti (o trasferimenti di volumetrie) superiori a mq. 30 di superficie utile lorda;
 - interventi sugli edifici rurali ad uso diverso da quello abitativo che comportino ampliamenti (o trasferimenti di volumetrie) superiori al 10% della superficie utile lorda esistente o, comunque, oltre mq. 75 di superficie utile lorda;
 - mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole che mantengono in produzioni superfici fondiari superiori a quelle minime prescritte.
3. Il programma aziendale assume valore di piano attuativo, ai sensi e per gli effetti della L.R. 1/2005, nel caso in cui preveda:
 - la realizzazione degli edifici rurali ad uso abitativo di cui all'art. 189, comma 3;
 - qualsiasi altra nuova costruzione, o ampliamento, di consistenza superiore a mq. 200 di superficie utile lorda;
 - interventi di ristrutturazione urbanistica.

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

4. Il programma aziendale ha la durata prescritta dalla legge in funzione dei suoi contenuti, salvo un maggior termine che venga stabilito dal comune per casi particolari.
5. Il programma aziendale può essere modificato, su richiesta dell'imprenditore agricolo, a scadenze annuali. Può, inoltre, essere modificato in ogni tempo per adeguarlo ai programmi comunitari, statali o regionali, ovvero per cause di forza maggiore regionali.
6. La realizzazione del programma aziendale è garantita da un'apposita convenzione, o da un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del comune. La convenzione, o l'atto unilaterale d'obbligo, in particolare contengono l'impegno dell'imprenditore agricolo:
 - a) ad effettuare gli interventi previsti dal programma, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuovi edifici rurali o di interventi sul patrimonio esistente eccedenti la ristrutturazione di tipo R1;
 - b) a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento dell'attività agricola e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
 - c) a non modificare la destinazione d'uso agricola dei nuovi edifici rurali, per almeno venti anni dalla loro ultimazione;
 - d) a non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti;
 - e) a realizzare gli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici eventualmente non più utilizzabili a fini agricoli, così come individuate dalle convenzioni o dagli atti d'obbligo;
 - f) a prestare idonee garanzie per la realizzazione degli interventi previsti e per la rimozione degli annessi ai sensi dell'articolo 41, comma 9, della L.R. 1/2005;
 - g) ad assoggettarsi, in caso d'inadempimento, alle penali previste nella convenzione o nell'atto d'obbligo; in ogni caso le penali non devono essere inferiori al maggior valore determinato dalla inadempienza.
7. L'impegno di cui alla lettera "c" del comma precedente non può essere modificato con le eventuali variazioni del programma di cui al comma 5.
8. Il programma aziendale, fino a diversa disposizione del piano territoriale di coordinamento della provincia, contiene i seguenti dati:
 - a) una descrizione della situazione attuale dell'azienda;
 - b) una descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;
 - c) una descrizione dettagliata degli interventi edilizi necessari per migliorare le condizioni di vita e di lavoro dell'imprenditore agricolo nonché per il potenziamento delle strutture produttive;

- d) l'individuazione degli edifici esistenti e di quelli da realizzare con specificazione delle relative superfici fondiari collegate;
 - e) l'individuazione degli edifici presenti nell'azienda ritenuti non più necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte dal programma;
 - f) la verifica di conformità con la vigente strumentazione urbanistica e regolamentare del comune;
 - g) la valutazione degli effetti sulle risorse ambientali e sul paesaggio;
 - h) l'indicazione dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso;
- il tutto con le specificazioni ed i contenuti di cui all'art. 9, commi da 6 a 11, del Regolamento emanato con D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n. 5/R.

Art. 186 - Superfici fondiari minime

1. Salvo diversa prescrizione delle norme di zona, le superfici fondiari minime da mantenere in produzione e necessarie per consentire la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli sono quelle prescritte nel Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Pistoia o, in suo difetto, quelle prescritte dall'art. 2, comma 1, del Regolamento Regionale emanato con D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 5/R.
2. Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale, la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiari minime.
3. Dal computo delle superfici dei fondi sono in ogni caso escluse le aree improduttive quali argini, incolti, resedi di fabbricati e simili. Le superfici destinate a prato o prato-pascolo sono da computarsi solo nel caso in cui l'annesso sia utilizzato in via principale al ricovero del bestiame, ivi compreso quello equino.
4. Per la dimostrazione dell'utilizzo produttivo dei terreni, fatte salve le verifiche d'ufficio, si assume a riferimento il classamento catastale risultante alla data dell'istanza. In caso esso non risulti aggiornato il richiedente può produrre perizia asseverata da professionista abilitato che attesti la coltura in atto.
5. Al fine di privilegiare e sostenere le colture tipiche che costituiscono l'immagine ed il carattere di alcune zone del territorio rurale, le norme relative alle singole sottozone prescrivono quando i programmi aziendali, ai fini della verifica delle superfici fondiari minime da mantenere in produzione, debbano considerarsi solo alcuni tipi di colture.

Art. 187 - Interventi di sistemazione ambientale

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

3. Gli interventi di sistemazione ambientale, correlati al mutamento della destinazione d'uso agricola di edifici ricadenti nel territorio rurale, nelle aree di pertinenza di cui all'articolo 45, comma 2 della L.R. 1/2005, devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e valorizzazione delle risorse ambientali esistenti.
4. Gli interventi di cui al comma 3, da realizzarsi nelle aree di pertinenza degli edifici medesimi, individuate ai sensi della L.R. 1/2005, devono garantire il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica, storica o testimoniale e delle alberature segnaletiche, di confine e arredo esistenti.
5. L'obbligo di interventi di sistemazione ambientale è esteso a tutti i fondi che, anche in assenza di programma aziendale, richiedono la costruzione degli annessi rurali di cui ai commi 6 e 7 dell'art. 189.
6. Lo stesso obbligo sussiste per tutti gli interventi che conseguono il mutamento di destinazione di edifici ad uso agricolo senza necessità di preventiva approvazione del programma aziendale. Essi devono garantire un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, ivi compresa la tutela e valorizzazione delle risorse ambientali esistenti, e pertanto devono prevedere il mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie, della vegetazione arborea ed arbustiva e della viabilità minore di matrice storica, nonché la tutela dei manufatti di rilevanza paesaggistica ed il recupero degli elementi di cultura materiale presenti (cippi, recinzioni, fontane, muri in pietra e simili).
7. Le opere di miglioramento devono essere esaurientemente descritte e quantificate in apposita relazione agronomico-paesaggistica.

Art. 188 - Programma di paesaggio

1. Entro dodici mesi dall'entrata in vigore delle presenti norme, il Comune approva il "Programma di paesaggio" e cioè un regolamento di promozione e gestione delle politiche concorrenti alla conservazione e valorizzazione delle aree caratterizzate da ecosistemi ambientali e da forme di antropizzazione e sistemazioni agrarie di rilevante valore paesaggistico.
2. Il Programma di paesaggio comprende:
 - le aree preordinate all'istituzione delle ANPIL (sistema delle aree boscate del Montalbano, sistema delle aree umide adiacenti il torrente Stella, sistema delle aree boscate della Magia, del Santonovo e del Boscone);
 - le aree identificate dal Piano Strutturale come aree associate alle ANPIL;
 - le aree con sistemazioni agrarie storiche;
 - le eventuali altre aree a prevalente o esclusiva funzione agricola che, in base agli studi propedeutici alla formazione del programma, siano ritenute suscettibili di specifiche norme di tutela.
3. Il Programma di paesaggio può integrare le presenti norme con ulteriori prescrizioni di tutela su determinati elementi di interesse paesaggistico ed inoltre stabilire gli specifici

approfondimenti progettuali necessari per l'attuazione di alcuni tipi di intervento nonché le modalità procedurali con cui gli stessi debbono essere autorizzati.

4. L'inserimento di un'area nel Programma di paesaggio può costituire requisito utile alla definizione delle priorità di accesso ai finanziamenti per lo sviluppo rurale e per la tutela ambientale e paesaggistica.

Art. 189 - Nuove costruzioni nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola

1. Fatte salve le restrizioni disposte dalle presenti norme per le singole sottozone, nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola nuove costruzioni sono ammesse esclusivamente per l'uso agricolo, con le modalità e le procedure di cui all'art. 41 della L.R. 1/2005 ed al Regolamento emanato con D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n. 5/R.
2. In tutte le sottozone valgono inoltre le ulteriori prescrizioni di cui al presente articolo in funzione del tipo di costruzione.
3. I nuovi edifici rurali ad uso abitativo di cui all'art. 41, comma 3, della L.R. 1/2005 ed all'art. 3 del Regolamento, ove ammessi, debbono rispondere alle seguenti prescrizioni:
 - la dimensione delle costruzioni non può eccedere quella strettamente necessaria a soddisfare le documentate necessità dell'azienda agricola così come risultanti dal programma aziendale di cui all'art. 42 della L.R. 1/2005, fermo restando che non sono comunque ammessi nuovi edifici rurali ad uso abitativo con superficie utile lorda superiore a mq. 150;
 - i materiali e gli elementi tipologici devono risultare coerenti con le tradizioni architettoniche ed orientati allo sviluppo della bio-edilizia ed al perseguimento del risparmio energetico;
 - l'altezza massima non deve essere superiore a ml. 7,50;
 - debbono essere localizzati in coerenza con i caratteri del territorio e dei paesaggi, con particolare riferimento alle prescrizioni di tutela relative alla sottozona di in cui ricadono; a tal fine sono sottoposti alla preventiva approvazione di uno specifico approfondimento progettuale di carattere paesaggistico, con contenuti quanto meno analoghi alla relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12/12/2005, che dimostri come la costruzione, per collocazione, forma e materiali, non comporti alcun pregiudizio per il paesaggio e l'ambiente
4. I nuovi annessi agricoli di cui all'art. 41, comma 4, della L.R. 1/2005 ed all'art. 4 del Regolamento, ove ammessi, debbono rispondere alle seguenti prescrizioni:
 - la dimensione delle costruzioni non può eccedere quella strettamente necessaria a soddisfare le documentate necessità dell'azienda agricola così come risultanti dal programma aziendale di cui all'art. 42 della L.R. 1/2005;
 - l'altezza massima non deve essere superiore a ml. 7,50 nella U.T.O.E. 1 ed a ml. 4,50 nella U.T.O.E. 2;
 - debbono essere localizzati in coerenza con i caratteri del territorio e dei paesaggi, con particolare riferimento alle prescrizioni di tutela relative alla sottozona di in cui ricadono; a tal fine sono sottoposti alla preventiva approvazione di uno specifico approfondimento progettuale di carattere paesaggistico, con contenuti quanto meno analoghi alla relazione

paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12/12/2005, che dimostri come la costruzione, per collocazione, forma e materiali, non comporti alcun pregiudizio per il paesaggio e l'ambiente

- i materiali e gli elementi tipologici debbono risultare confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale degli edifici, privilegiando criteri di edilizia sostenibile e fabbricati in legno, compatibilmente con le esigenze produttive aziendali;
5. I nuovi annessi agricoli di cui all'art. 41, comma 7, della L.R. 1/2005 ed all'art. 5 del Regolamento, ove ammessi, debbono rispondere alle seguenti prescrizioni:
- la dimensione dell'annesso, pur non richiedendo il rispetto delle superfici fondiarie minime di cui all'art. 2 del Regolamento, deve essere commisurata alle dimensioni dell'attività dell'azienda agricola ed adeguatamente motivata con riferimento alle specifiche necessità della medesima così come risultanti dal programma aziendale di cui all'art. 42 della L.R. 1/2005;
 - l'altezza massima non deve essere superiore a ml. 7,50 nella U.T.O.E. 1 ed a ml. 4,50 nella U.T.O.E. 2;
 - debbono essere localizzati in coerenza con i caratteri del territorio e dei paesaggi, con particolare riferimento alle prescrizioni di tutela relative alla sottozona di in cui ricadono; a tal fine sono sottoposti alla preventiva approvazione di uno specifico approfondimento progettuale di carattere paesaggistico, con contenuti quanto meno analoghi alla relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12/12/2005, che dimostri come la costruzione, per collocazione, forma e materiali, non comporti alcun pregiudizio per il paesaggio e l'ambiente
 - ove si tratti di annessi destinati al ricovero di animali è prescritta una distanza minima di ml. 50 dagli edifici residenziali, fatta eccezione per l'eventuale abitazione dell'imprenditore agricolo professionale;
 - i materiali e gli elementi tipologici debbono risultare confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale degli edifici, privilegiando criteri di edilizia sostenibile e costruzioni in legno, compatibilmente con le esigenze produttive aziendali.
6. I nuovi annessi e manufatti necessari per l'agricoltura amatoriale di cui all'art. 41, comma 5, della L.R. 1/2005 ed all'art. 6 del Regolamento, ove ammessi, debbono rispondere alle seguenti prescrizioni:
- l'installazione di tali annessi o manufatti è consentita solo qualora la superficie agraria utilizzabile sia superiore a mq. 6.000;
 - la dimensione non può eccedere una superficie utile lorda di mq. 25 ed un'altezza massima di ml. 2,50; è ammessa una dimensione superiore, fino ad una superficie utile lorda massima di mq. 40 (sempre con un'altezza non superiore a ml. 2,50), qualora la superficie agraria utilizzabile sia superiore a mq. 10.000,
 - su ciascun fondo è ammessa una sola costruzione; ove esista un altro annesso o manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti norme è consentito il suo ampliamento sino alle dimensioni massime ammesse; ove esso risulti incongruo con il contesto paesaggistico ed ambientale (annessi precari, baracche, manufatti condonati e simili), o comunque con le prescrizioni delle presenti norme, la realizzazione del nuovo annesso o manufatto è subordinata alla sua rimozione;

- i materiali e gli elementi tipologici debbono risultare confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale, privilegiando criteri di edilizia sostenibile e costruzioni in legno; in ogni caso le costruzioni dovranno essere adeguatamente schermate mediante cortine arboree esistenti o con la creazione di quinte arboree con piantagioni di essenze autoctone o naturalizzate;
 - l'intervento non dovrà comportare la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo;
 - sono abilitati all'installazione di tali annessi o manufatti le aziende agricole che non hanno le superfici fondiarie minime per la costruzione di annessi agricoli nonché coloro che, seppur non imprenditori agricoltori professionali, praticano l'agricoltura amatoriale;
 - l'installazione è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, corredato da idonea garanzia fidejussoria, con il quale il richiedente si impegna alla rimozione del manufatto al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo;
7. I manufatti precari di cui all'art. 41, comma 8, della L.R. 1/2005 ed all'art. 7 del Regolamento, ove ammessi, debbono rispondere alle seguenti prescrizioni:
- sono ammessi quando la superficie agraria utilizzabile sia superiore a mq. 3.000 e per periodi non superiori a tre anni, eventualmente reiterabile una sola volta per ulteriori tre anni;
 - la dimensione non può eccedere una superficie utile lorda di mq. 9 ed un'altezza massima di ml. 2,50;
 - devono essere semplicemente appoggiati a terra e le opere di ancoraggio necessarie all'installazione non devono comportare alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi;
 - devono essere realizzati in legno o con altri materiali leggeri comunque idonei ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale;
 - l'intervento non dovrà comportare la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo;
 - l'installazione è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, corredato da idonea garanzia fidejussoria, con il quale il richiedente si impegna alla rimozione del manufatto secondo quanto disposto dall'art. 7 del Regolamento;
8. Le serre temporanee e le serre con copertura stagionale di cui articolo 41, comma 8 della L.R. 1/2005 ed all'art. 8 del Regolamento, ove ammesse, debbono rispondere alle seguenti prescrizioni:
- la loro installazione è consentita solo alle aziende agricole, previa comunicazione al comune, e deve essere riferita alla durata del ciclo produttivo, ancorché superiore all'anno;
 - il materiale utilizzato deve consentire il passaggio della luce;
 - l'altezza massima non deve essere superiore a 4 metri in gronda e a 7 metri al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;

- deve essere rispettata una distanza minima di ml. 5 dalle abitazioni esistenti sul fondo e di ml. 10 da tutte le altre abitazioni (quest'ultima riducibile a ml. 5 qualora la serra non abbia alcuna apertura nel lato prospiciente l'abitazione);
 - deve essere rispettata una distanza minima di 3 dal confine se l'altezza massima al culmine è superiore a metri 5; la stessa distanza minima è ridotta a ml. 1 se l'altezza massima al culmine è pari o inferiore a ml. 5;
 - deve essere rispettata una distanza minima dalle strade pubbliche secondo quanto previsto dal Codice della Strada;
 - nella comunicazione presentata dal titolare dell'azienda agricola debbono essere contenute i dati di cui all'art. 8, comma 2, del Regolamento nonché qualsiasi altro elemento utile ad accertare la conformità dell'installazione al complesso normativo ad essa applicabile.
 - le serre con requisiti diversi da quelli sopra indicati si considerano annessi agricoli e sono soggette alle relative disposizioni.
9. Gli annessi agricoli costruiti dopo l'entrata in vigore delle disposizioni di cui al Titolo IV, Capo III, della L.R. 1/2005 non possono mutare la destinazione d'uso agricola e sono rimossi:
- al termine della validità del programma aziendale per gli annessi di cui al comma 4; essi non possono mutare la loro natura di annessi e possono essere mantenuti in caso di proroga del programma o per l'attuazione di un nuovo programma;
 - in caso di trasferimento di proprietà, anche parziale, del fondo su cui insistono per gli annessi di cui ai commi 5 e 6.

Art. 190 - Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso agricola

1. Sugli edifici con destinazione d'uso agricola esistenti nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione ordinaria straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili
2. Fatte salve le limitazioni previste per gli edifici classificati 1, 2, 3 e 4 nonché le restrizioni disposte dalle norme relative alle singole sottozone, sugli edifici con destinazione d'uso agricola sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia. Tali interventi non possono comportare trasferimento di volumetrie tra i diversi edifici aziendali eccedente una superficie utile lorda di mq. 100.
3. Ove non comportino contrasto con le norme di tutela relative alle singole sottozone, gli interventi di cui al comma precedente possono comportare modesti ampliamenti della costruzione nei seguenti limiti:
 - per gli edifici rurali ad uso abitativo: fino a mq. 30 di superficie utile lorda;
 - per gli edifici rurali ad uso diverso da quello abitativo: fino al 10% della superficie utile lorda esistente e, comunque, non oltre mq. 75 di superficie utile lorda
4. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, previa approvazione del programma aziendale di miglioramento e fermo restando il rispetto delle superfici fondiarie minime prescritte, sono inoltre consentiti i seguenti interventi:

- trasferimenti di volumetrie, sostituzioni edilizie ed ampliamenti volumetrici eccedenti quelli ammessi ai commi 2 e 3;
 - mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole che mantengono in produzioni superfici fondiariae superiori a quelle minime prescritte.
5. Il mutamento della destinazione d'uso degli edifici ad uso agricolo è ammesso esclusivamente con le modalità e le procedure previste dall'art. 45 della L.R. 1/2005.
 6. Le nuove unità immobiliari ad uso abitativo che vengono o formarsi in conseguenza di mutamenti di destinazione d'uso e/o di frazionamenti degli edifici esistenti non possono avere superficie utile lorda inferiore a mq. 75. E' fatta eccezione per gli edifici esistenti con superficie utile lorda complessiva inferiore a mq. 200, nei quali è ammesso che una, ed una sola, unità immobiliare abbia una superficie utile lorda inferiore, fino ad un minimo assoluto di mq. 50.
 7. La realizzazione di autorimesse di pertinenza degli edifici esistenti è ammessa fino ad una superficie pari a quella minima prescritta dall'art. 64 maggiorata del 10%. Ove l'edificio già disponga di un'autorimessa di dimensioni inferiori, è ammesso il suo ampliamento sino al limite sopra indicato. Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso delle autorimesse esistenti se non per la parte eccedente la dotazione minima prescritta.
 8. Gli interventi di sostituzione edilizia su edifici con destinazione d'uso agricola ricadenti nella U.T.O.E. 2 sono subordinati ad uno specifico approfondimento progettuale di carattere paesaggistico che dimostri come la trasformazione non comporti alcun pregiudizio per il paesaggio e l'ambiente. Detto studio deve avere contenuti quanto meno analoghi alla relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12/12/2005.
 9. Sugli edifici con destinazione d'uso agricola esistenti nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica.

Art. 191 - Interventi sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola

1. Sugli edifici con destinazione d'uso non agricola esistenti nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola sono sempre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, di manutenzione ordinaria straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.
2. Fatte salve le limitazioni previste per gli edifici classificati 1, 2, 3 e 4 nonché le restrizioni disposte dalle norme relative alle singole sottozone, sugli edifici esistenti con destinazione d'uso non agricola sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia.
3. Agli interventi di ristrutturazione edilizia, ove ammessi dalle norme di tutela relative alle singole sottozone, si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comportare modesti ampliamenti degli edifici residenziali in misura non superiore a mq. 30 di superficie utile lorda per ciascuna unità immobiliare ad uso abitativo;
 - b) nelle sole sottozone EP1 e EP2, gli interventi di ristrutturazione edilizia possono comportare l'ampliamento anche degli edifici ad uso non residenziale nei limiti del 30% della superficie utile lorda esistente e comunque non oltre mq. 200 complessivi e sempre

che il rapporto di copertura rimanga contenuto nel limite massimo del 50% dell'area di pertinenza;

4. Agli interventi di sostituzione edilizia, ove ammessi dalle norme di tutela relative alle singole sottozone, si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) gli interventi di sostituzione edilizia degli edifici ad uso non residenziale possono prevedere l'integrale riutilizzo della superficie utile lorda esistente solo quando venga mantenuta la destinazione d'uso in atto; ove essa venga a mutare, la consistenza della nuova costruzione non potrà superare il valore che si ottiene rettificando la superficie utile lorda esistente come segue:
 - per i primi mq. 100: applicando il coefficiente 0,80;
 - per la parte eccedente mq. 100 e fino a mq. 500: applicando il coefficiente 0,40;
 - per la parte eccedente mq. 500: applicando il coefficiente 0,20.La riduzione non si applica nel caso di interventi su edifici ad uso promiscuo nei quali, alla data di adozione del Regolamento Urbanistico, almeno il 75% della superficie utile lorda risulti destinata ad uso residenziale.
 - b) gli interventi di sostituzione edilizia degli edifici ad uso non residenziale che comportano mutamento della destinazione d'uso sono attuabili per intervento diretto solo fino ad una consistenza ricostruita di mq. 250 di superficie utile lorda; ricostruzioni oltre tale limite sono ammesse solo previa approvazione di Piano Attuativo.
 - c) in tutti i casi di sostituzione edilizia, il nuovo edificio non può avere più di due piani fuori terra, con altezza massima non superiore a ml. 6,50.
 - d) gli interventi di sostituzione edilizia di edifici con destinazione d'uso non agricola ricadenti nella U.T.O.E. 2 sono subordinati ad uno specifico approfondimento progettuale di carattere paesaggistico che dimostri come la trasformazione non comporti alcun pregiudizio per il paesaggio e l'ambiente; detto studio deve avere contenuti quanto meno analoghi alla relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12/12/2005
 - e) per gli edifici preordinati alla delocalizzazione non trovano applicazione le disposizioni di cui alle lettere che precedono e restano ferme le speciali prescrizioni di cui all'art. 211.
5. Le nuove unità immobiliari ad uso abitativo che vengono o formarsi in conseguenza di mutamenti di destinazione d'uso e/o di frazionamenti degli edifici esistenti non possono avere superficie utile lorda inferiore a mq. 75.
6. La realizzazione di autorimesse di pertinenza degli edifici esistenti è ammessa fino ad una superficie pari a quella minima prescritta dall'art. 64 maggiorata del 10%. Ove l'edificio già disponga di un'autorimessa di dimensioni inferiori, è ammesso il suo ampliamento sino al limite sopra indicato. Non è ammesso il mutamento di destinazione d'uso delle autorimesse esistenti se non per la parte eccedente la dotazione minima prescritta.
7. Al fine di favorire il riordino delle aree di pertinenza dei singoli edifici è consentita la demolizione dei volumi secondari ivi esistenti ed il loro accorpamento all'edificio principale (sia nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia che di sostituzione edilizia) con un incremento fino al 30% della loro superficie utile lorda, comunque fino ad un massimo di mq. 15 complessivi.
8. Sugli edifici con destinazione d'uso non agricola esistenti nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica.

Art. 192 - Aree agricole della collina (EC)

1. Sono le aree agricole della collina che si distinguono per le caratteristiche di pregio paesaggistico e ambientale e che si suddividono nelle seguenti zone:
 - a) zone EC1: aree prevalentemente boscate del crinale e delle pendici del Montalbano
 - b) zone EC2: aree della collina arborata
 - c) zone EC3: aree boscate della Magia, del Santonovo e del Boscone ed altre aree arborate
 - d) zone EC4: aree della collina di particolare valore ecologico-ambientale

Art. 193 - Aree prevalentemente boscate del Montalbano (EC1)

1. Sono le zone a prevalente funzione agro-forestale che interessano le parti sommitali della Collina del Montalbano e le aree boscate collinari di maggiore consistenza, caratterizzate da copertura boschiva pressoché continua, sottoposte a tutela ai sensi della Parte Terza del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e preordinate all'istituzione dell'eventuale ANPIL "Parco del Montalbano".
2. Nelle zone EC1 è vietata la realizzazione di nuove costruzioni fatte salve quelle necessarie agli impianti di diffusione radiotelevisiva individuati in attuazione del Piano nazionale di assegnazione delle frequenze per la diffusione radiotelevisiva. L'impatto ambientale e paesaggistico dei previsti impianti è sottoposto al parere della Commissione Comunale per il Paesaggio di cui all'art. 89 della L.R. 1/2005. L'insediamento di eventuali altri nuovi impianti di telecomunicazione è ammesso solo in riferimento a piani comunali di riordino del settore, volti a conseguire una maggiore funzionalità del sistema e un minore impatto sotto il profilo ambientale. In ogni caso la localizzazione di detti impianti va fatta sulla base di uno studio che individui la soluzione di minore impatto ambientale, anche con riferimento alle previsioni del Programma di Paesaggio di cui all'art. 188.
3. Esclusivamente a diretto servizio dell'attività agro-forestale propria delle aree boscate, può essere ammessa la realizzazione dei piccoli manufatti a titolo precario di cui all'art. 189, comma 7, nel rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni:
 - a) è ammessa la sola tipologia della tettoia, aperta (e cioè priva di qualsiasi serramento, schermatura o protezione di qualsiasi tipo) per almeno 1/3 del suo perimetro;
 - b) il materiale costruttivo ammesso è esclusivamente il legno;
 - c) la dimensione del manufatto deve essere contenuta nei limiti strettamente necessari a soddisfare dimostrate esigenze funzionali dell'attività agro-forestale; essa può eccedere i limiti indicati all'art. 189, comma 7, rimanendo comunque contenuta entro un limite massimo di mq. 40 di superficie utile lorda;
 - d) la superficie fondiaria minima dell'area boscata deve risultare non inferiore al 25% di quella prescritta dall'art. 2, comma 1, lettere "e" ed "f", del Regolamento Regionale emanato con D.P.G.R. 9 febbraio 2007, n. 5/R.
4. Fatte salve le limitazioni per gli edifici sottoposti a specifica classificazione, sugli edifici esistenti nelle zone EC1 sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 190 per quelli a destinazione agricola ed all'art. 191 per quelli a destinazione non agricola.

5. Tutti gli interventi ammessi sono soggetti alle seguenti ulteriori restrizioni:
- a) è esclusa la possibilità di realizzare costruzioni, strutture ed impianti, ancorché a titolo precario, nella radura adiacente la torre di Sant'Alluccio e nelle sue immediate vicinanze nonché nelle zone boschive di maggiore pregio naturalistico e paesaggistico specificatamente individuate nel Programma di paesaggio di cui all'art. 188;
 - b) gli interventi, quale che sia il tipo, non devono produrre nuove opere di viabilità, se non per modesti tratti di completamento, adattandosi alla rete viaria esistente, eventualmente da riqualificare nello stesso intervento;
 - c) è ammessa la realizzazione di nuove strade forestali finalizzate alle attività selvicolturali, di larghezza non superiore a ml. 3 solo dopo aver verificato l'assenza o la non fungibilità, per lo stesso scopo, di strade esistenti o di tratti di linee taglia-fuoco esistenti o previste;
 - d) nelle aree boscate contermini la viabilità pubblica sono ammessi contenuti interventi di movimento di terra ed abbattimento di alberature per la realizzazione di piccole aree di sosta per i veicoli;
 - e) ogni intervento deve garantire la permanenza delle principali caratteristiche naturalistiche ed ambientali dell'area; il bosco non potrà essere ridotto in modo significativo ed irreversibile se non per interventi di ripristino e di riconnessione delle aree aperte invase dal processo naturale di espansione del bosco e comunque nel rispetto delle indicazioni dell'eventuale regolamento delle ANPIL e del Programma di Paesaggio;
 - f) non sono consentiti insediamenti od attività che possono provocare inquinamento del suolo e delle acque oppure alterazione degli assetti idrogeologici, dei valori paesaggistici dei luoghi, degli habitat della fauna selvatica;
 - g) non sono ammesse trasformazioni morfologiche che eccedano la normale attività selvicolturale e agricola o che comportino l'alterazione di terrazzamenti e ciglionamenti;
 - h) non sono consentiti insediamenti di attività diverse da quelle strettamente connesse alla forestazione;
 - i) sono ammesse contenute riduzioni del bosco per il recupero di terreni agricoli abbandonati in altro tipo di coltura o per la costituzione di radure funzionali alla valorizzazione ecologica e paesaggistica nel rispetto delle leggi forestali vigenti e delle modalità colturali di restauro ambientale indicate nel Programma di Paesaggio;
 - j) la realizzazione di nuove infrastrutture a rete dovrà di norma seguire il tracciato della viabilità esistente minimizzando l'abbattimento delle piante di alto fusto; un diverso andamento del tracciato sarà ammissibile a condizione che siano previsti adeguati interventi di compensazione, da effettuare preferibilmente sulle aree boscate contermini, che riconducano l'intervento entro un regime di compatibilità ambientale.
6. Nelle zone EC1 è vietata la circolazione di veicoli a motore per lo svolgimento di attività ricreative e agonistiche, salvo che ciò sia espressamente ammesso da specifici regolamenti per attività di interesse sociale.
7. Il Programma di Paesaggio può individuare ulteriori prescrizioni di tutela e definire specifici strumenti di gestione.

Art. 194 - Aree della collina arborata (EC2)

1. Sono le zone a prevalente funzione agricola corrispondenti alle pendici pedemontane del Montalbano, storicamente strutturate dagli insediamenti colonici poderali e destinate a produzioni agricole tradizionali (oliveto e vigneto, specializzati o promiscui) affidate oggi in prevalenza a conduzioni part-time. Le aree della collina erborata presentano singolari valenze paesaggistiche e sono caratterizzate dalla presenza diffusa di terrazzamenti e ciglionamenti nonché da frange di bosco funzionali a quei tipi di conduzione agricola. Esse conservano significative, talora forti, funzioni produttive e di presidio del territorio.
2. Nelle zone EC2 si applicano le seguenti disposizioni generali:
 - a) non sono ammessi interventi che possono recare pregiudizio alla continuità della prevalente attività agricola ed alla sostanziale permanenza delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area, determinate anche da significative presenze arboree, dando sempre la preferenza a tipologie di basso impatto ambientale quali strade bianche, opere di ingegneria naturalistica, uso di materiali naturali e di tecniche tradizionali;
 - b) non sono ammesse trasformazioni morfologiche eccedenti la normale conduzione agricola ed in particolare non è consentita l'alterazione dei terrazzamenti e dei ciglionamenti;
 - c) ogni intervento nelle aree arborate di frangia, anche quando non definibile come bosco ai sensi della L.R. 39/2000, deve essere valutato anche secondo aspetti ecologici e paesaggistici e risultare conforme alle disposizioni di tutela dettate per le zone EC1;
 - d) deve essere assicurata la continuità dei tracciati della viabilità, anche poderale, di matrice storica e la loro valorizzazione nel sistema dei percorsi turistico-escursionistici, anche in funzione della costituzione di una rete ciclo-pedonale;
 - e) le modifiche alla rete delle fosse poderali devono essere sempre migliorative della situazione esistente e non devono produrre sostanziale alterazione dell'attuale reticolo idrografico;
 - f) non è consentita la trasformazione a vivaio, né per coltivazioni in contenitore né per piante in piena terra.
3. Nelle zone EC2 sono presenti aree di particolare fragilità ambientale, e spesso di grande pregio paesaggistico, nelle quali le secolari attività agricole umane hanno modellato il territorio, addolcendo le pendici con terrazzamenti mediante scarpate, ciglioni e muri a secco, che ne hanno nel tempo preservato la stabilità. In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni di alcun tipo, ancorché precario, nonché interventi che comportino incremento o trasferimento di volumetria o la realizzazione di invasi per la raccolta dell'acqua. Esse sono inoltre soggette alle disposizioni di cui all'art. 207.
4. Fatte salve le limitazioni di cui al comma precedente e quelle previste per gli edifici sottoposti a specifica classificazione, sugli edifici esistenti nelle zone EC2 sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 190 per quelli a destinazione agricola ed all'art. 191 per quelli a destinazione non agricola.
5. Le nuove costruzioni agricole ad uso abitativo di cui all'art. 189 sono consentite nel rispetto delle speciali disposizioni di cui ai commi precedenti nonché, quando soggette alla preventiva approvazione di programma aziendale, delle seguenti ulteriori prescrizioni:

- nei programmi aziendali, ai fini della verifica delle superfici fondiarie minime da mantenere in produzione, si considerano solo le colture di oliveto e vigneto, in modo tale da privilegiare e sostenere le colture tipiche che costituiscono l'immagine ed il carattere del territorio rurale di collina;
- negli stessi programmi, le superfici fondiarie minime da mantenere in produzione e considerate ai fini della necessità della nuova costruzione devono essere continue o, comunque, presentare interruzioni inferiori a ml. 100.

Art. 195 - Aree boscate della Magia, del Santonovo e del Boscone (EC3.1)

1. Sono le zone costituite dagli omonimi rilievi collinari posti alle falde settentrionali del Montalbano e caratterizzati da copertura boschiva di latifoglie miste con presenza di conifere. Insieme alle circostanti coltivazioni a oliveti e vigneti e seminativi, poste sulle pendici a fronte del Montalbano, costituiscono un sistema ambientale di grande pregio ambientale ed ecologico di penetrazione verso la pianura. La disponibilità e la qualità della vegetazione, la prossimità al sistema insediativo e la potenziale facilità di accesso, fanno sì che queste aree possano assolvere, in modo sempre più marcato, anche ad una funzione ricreativa.
2. Dette zone sono preordinate all'eventuale costituzione dell'ANPIL "Parco della Magia, del Santonovo e del Boscone".
3. Nelle zone EC3.1 non sono consentiti interventi che ne impediscano o ne indeboliscano la continuità a meno di non prevedere opere di mitigazione e di compensazione dell'impatto ambientale. Tutte trasformazioni colturali devono tendere verso una progressiva riconversione dell'uso del suolo in senso naturalistico, seppur non necessariamente boschivo.
4. Oltre all'ordinaria attività agricola, sono ammesse le funzioni turistiche, culturali, legate al tempo libero e alla fruizione ambientale, sia d'interesse locale che sovracomunale.
5. Fatte salve le limitazioni di cui al presente articolo e quelle previste per gli edifici sottoposti a specifica classificazione, sugli edifici esistenti nelle zone EC3.1 sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 190 per quelli a destinazione agricola ed all'art. 191 per quelli a destinazione non agricola.
6. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione ad eccezione di eventuali strutture finalizzate a supportare ed incentivare le funzioni di cui al comma 4, e più esattamente:
 - nella zona del Lago del Santonovo tali strutture devono essere orientate a funzioni di ristoro e di supporto all'attività ricreativa ed essere contenute nel limite di mq. 200 di superficie utile lorda, ivi comprese le strutture esistenti;
 - nel zona del Boscone non sono previste strutture di consistenza apprezzabile;
 - nella zona della Magia tali strutture sono ammesse solo nei limiti della proprietà comunale e devono essere orientate a conseguire le finalità di cui all'art. 182.

La realizzazione di dette strutture è soggetta ad un Progetto Unitario che assicuri il rispetto delle alberature esistenti e la integrità delle aree boscate.
7. Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo, trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 193 relative alle zone EC1.

8. Specifiche regole di gestione saranno contenute nel Programma di Paesaggio di cui all'art. 188, il quale promuoverà la riconversione delle aree agricole comprese nelle zone EC3.1 nell'ambito della produzione biologica di qualità certificata

Art. 196 - Altre aree boscate (EC3.2)

1. Sono le aree di media ampiezza, di norma presenti nel sistema collinare ma talvolta anche in quello di pianura, coperte in modo prevalente o esclusivo da vegetazione arborea, che presentano spiccati caratteri naturalistici, paesaggistico-ambientali o storico-culturali e che non risultano intercluse, se non parzialmente, da recinzioni.
2. Dette aree sono individuate graficamente sulle tavole del Regolamento Urbanistico e sono elencate nelle apposite schede allegare alle presenti norme, nelle quali sono specificate la località e le caratteristiche di pregio che si intende tutelare.
3. Nelle aree EC3.2 non sono consentiti interventi che pregiudichino i caratteri di pregio specificati nelle relative schede.
4. Fatte salve le limitazioni di cui al presente articolo e quelle previste per gli edifici sottoposti a specifica classificazione, sugli edifici esistenti nelle zone EC3.1 sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 190 per quelli a destinazione agricola ed all'art. 191 per quelli a destinazione non agricola. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione.
5. Specifiche regole di gestione saranno contenute nel Programma di Paesaggio di cui all'art. 188.

Art. 197 - Puntii alberati (EC3.3)

1. Sono aree di modesta ampiezza, di norma presenti nel sistema collinare ma talvolta anche in quello di pianura, coperte in modo prevalente o esclusivo da vegetazione arborea che, seppur non definibili come bosco, presentano valori di tipo ricreativo e talora paesaggistico-ambientale e che non risultano intercluse, se non parzialmente, da recinzioni.
2. Dette aree sono individuate graficamente sulle tavole del Regolamento Urbanistico e sono elencate nelle apposite schede allegare alle presenti norme, nelle quali sono specificate la località e le caratteristiche di pregio che si intende tutelare.
3. Nelle aree EC3.3 non sono consentiti interventi che pregiudichino i caratteri di pregio specificati nelle relative schede.
4. Fatte salve le limitazioni di cui al presente articolo e quelle previste per gli edifici sottoposti a specifica classificazione, sugli edifici esistenti nelle zone EC3.2 sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 190 per quelli a destinazione agricola ed all'art. 191 per quelli a destinazione non agricola. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione.
5. Specifiche regole di gestione saranno contenute nel Programma di Paesaggio di cui all'art. 188, il quale potrà disporre che anche le ordinarie operazioni colturali (potature, abbattimenti, diradamenti, nuove piantagioni, coperture del suolo, ecc.) siano sottoposti a preventiva autorizzazione comunale al fine di tutelare i caratteri formali e vegetali che distinguono l'area.

Art. 198 - Aree associate alle aree boscate (EC4)

1. Sono le aree a prevalente funzione agricola contigue ai boschi esistenti ed alle aree protette esistenti o programmate. Si tratta di aree scarsamente urbanizzate e di varia natura (superfici boscate, agricole, umide, terreni incolti) le quali si distinguono per singolari valenze paesaggistiche, ma anche ambientali a causa della loro funzione di connessione ecologica. Conservano significative, talora forti, funzioni di presidio del territorio che rendono opportune specifiche forme di tutela delle loro capacità culturali e produttive.
2. Porzioni delle zone EC4 possono essere comprese nelle eventuali ANPIL “Parco del Montalbano” e “Parco della Magia, del Santonovo e del Boscone”.
3. Nelle zone EC4 zone si applicano le seguenti disposizioni generali:
 - tutti gli interventi devono tendere alla sostanziale conservazione delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell’area (viabilità poderale, sistema dei fossi irrigui, singolarità arboree, permanenza di siepi e formazioni arboree di ripa, ecc.) e privilegiare tecniche a basso impatto ambientale (strade bianche, opere di ingegneria naturalistica, uso di materiali naturali e di tecniche tradizionali);
 - non sono consentiti interventi che ne impediscano o ne indeboliscano la continuità a meno di non prevedere opere di mitigazione e di compensazione dell’impatto ambientale;
 - non sono ammesse trasformazioni morfologiche eccedenti la normale conduzione agricola ed in particolare non è consentita l’alterazione dei terrazzamenti e dei ciglionamenti.
 - deve essere assicurata la continuità dei tracciati della viabilità, anche poderale, di matrice storica e la loro valorizzazione nel sistema dei percorsi turistico-escursionistici, anche in funzione della costituzione di una rete ciclo-pedonale;
 - le modifiche alla rete delle fosse poderali devono essere sempre migliorative della situazione esistente e non devono produrre sostanziale alterazione dell’attuale reticolo idrografico;
4. Fatte salve le limitazioni di cui al presente articolo e quelle previste per gli edifici sottoposti a specifica classificazione, sugli edifici esistenti nelle zone EC4 sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all’art. 190 per quelli a destinazione agricola ed all’art. 191 per quelli a destinazione non agricola.
5. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione. E’ fatta eccezione per i soli casi in cui, in sede di programma aziendale, sia data dimostrazione dell’indispensabilità della nuova costruzione alla conduzione aziendale e dell’impossibilità di localizzare la medesima esternamente alla zona EC4.
6. Tutti i programmi aziendali che comprendono terreni ricadenti in zona EC4 devono prevedere misure ambientali tendenti alla stabilizzazione ecologica dei terreni incolti o di ostacolo alla continuità dei corridoi ambientali esistenti o potenziali nonché, per quanto possibile, alla riconversione delle attività agricole esistenti verso modalità di coltivazione biologica.
7. Specifiche regole di gestione saranno contenute nel Programma di Paesaggio di cui all’art. 188, il quale provvederà inoltre a definire specifici interventi atti a compensare o mitigare le interruzioni della continuità ambientale determinate dalle arterie stradali e da altre infrastrutture di progetto.

Art. 199 - Aree agricole della pianura e del fondovalle (EP)

1. Sono le aree agricole della pianura storica e della fascia pedecollinare, costituite in prevalenza da aree agricole e da limitati lembi boscati o arborati a scopo produttivo o ornamentale. Dette zone si suddividono nelle seguenti sottozone:
 - a) zone EP1: Aree ad agricoltura promiscua
 - b) zone EP2: Aree ad agricoltura specializzata vivaistico-ornamentale
 - c) zone EP3: Aree pedecollinari ad agricoltura tradizionale
 - d) zone EP4: Aree associate alle Aree umide
 - e) zone EP5: Aree umide della pianura
2. Nelle sole aree agricole della pianura e del fondovalle poste a quota inferiore a +38,00 s.l.m., i manufatti precari di cui all'art. 189 comma 7 possono essere ammessi di dimensioni superiori a quelle ivi indicate quando richiesti a servizio di attività di maneggio, centro di ippoterapia e simili. Detta possibilità è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni integrative:
 - a) gli interventi devono essere completamente reversibili;
 - b) è ammessa la sola tipologia della tettoia, aperta per almeno 1/3 del suo perimetro;
 - c) il materiale costruttivo ammesso è esclusivamente il legno;
 - d) la dimensione del manufatto deve essere contenuta nei limiti strettamente necessari a soddisfare documentate esigenze funzionali dell'attività;
 - e) l'installazione è subordinata all'approvazione di un Progetto Unitario esteso all'intera consistenza dell'area interessata dall'attività e corredato dallo specifico approfondimento progettuale di carattere paesaggistico di cui al comma precedente;
 - f) la relativa autorizzazione è rilasciata con espressa menzione del carattere precario e non da origine a diritti edificatori comunque riutilizzabili.

Art. 200 - Aree ad agricoltura promiscua (EP1)

1. Sono le zone a prevalente funzione agricola in cui permangono i segni dell'antica struttura agraria promiscua, anche se in larga parte alterata dalla crescente diffusione delle colture florovivaistiche e più in generale dagli effetti destrutturanti delle espansioni insediative.
2. Dette zone svolgono una essenziale funzione paesaggistica e ambientale di connessione fra quelle di pianura più intensamente coltivate e la fascia pedecollinare, oltre che di separazione fra i diversi nuclei insediativi.
3. Nelle zone EP1 si applicano le seguenti disposizioni generali:
 - deve essere tutelata la permanenza della struttura agraria tradizionale, tutti gli interventi devono tendere alla conservazione degli elementi tipici del paesaggio agrario ancora integri (viabilità podereale, sistema dei fossi irrigui, singolarità arboree, permanenza di siepi e formazioni arboree di ripa, ecc.) e privilegiare tecniche a basso impatto ambientale (strade bianche, opere di ingegneria naturalistica, uso di materiali naturali e di tecniche tradizionali);

- i programmi aziendali devono prevedere specifiche misure finalizzate all'adeguamento ed alla riqualificazione, oltre che degli edifici esistenti, delle aree di pertinenza nonché alla ridefinizione dei confini con elementi naturali (filari alberati, siepi miste di specie autoctone o naturalizzate, ecc.)
 - deve essere assicurata la continuità dei tracciati della viabilità, anche poderale, di matrice storica e la loro valorizzazione nel sistema dei percorsi turistico-escursionistici, anche in funzione della costituzione di una rete ciclo-pedonale.
 - le modifiche alla rete delle fosse poderali devono essere sempre migliorative della situazione esistente e non devono produrre una sostanziale alterazione dell'attuale reticolo idrografico.
4. Al fine di regolamentare le coltivazioni florovivaistiche, ed in particolare delle coltivazioni in serra ed in vaso, valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:
- non sono ammessi nuovi impianti di vivaio in contenitore se non a completamento delle attività esistenti all'adozione del Regolamento Urbanistico e comunque nei seguenti limiti:
 - fino al 25% per i primi mq. 10.000 di superficie aziendale ricadente in zona EP1;
 - fino al 15% per la superficie aziendale ricadente in zona EP1 oltre mq. 10.000 e fino a mq. 30.000;
 - fino al 10% per la superficie aziendale ricadente in zona EP1 eccedente mq. 30.000;
 - nuove superfici di coltivazioni in contenitore potranno essere consentite solo nella zona compresa fra il Torrente Ombrone ed Torrente Stella e dovranno essere realizzate mediante semplice apposizione di membrana semi-permeabile (ed eventuale strato sottostante di tessuto non tessuto) e soprastante strato di ghiaio con spessore massimo di 10 centimetri;
 - i nuovi impianti di vivaio, compresi gli ampliamenti di quelli esistenti, dovranno osservare una distanza minima di ml. 10 dalle strade classificate nella tavola P2 del Regolamento Urbanistico ed una distanza minima di ml. 20 dalle abitazioni;
 - fatte salve le ordinarie pratiche agricole, non sono ammessi sbancamenti o rialzamenti dei terreni che superino i 20 centimetri rispetto alle quote esistenti; eventuali trasformazioni eccedenti tali limiti sono subordinate al preventivo rilascio di permesso di costruire corredato di specifico studio morfologico e idraulico che ne dimostri la compatibilità;
 - deve essere mantenuta l'organizzazione fondiaria esistente, compreso il reticolo idrografico minore e la viabilità aziendale esistente; eventuali modifiche potranno essere ammesse solo previa approvazione di programma aziendale e dovranno comunque essere migliorative della situazione in atto;
 - le modifiche alla permeabilità del fondo devono essere sempre migliorative della situazione esistente ed adeguatamente dimostrate da apposita perizia tecnico-idraulica.
5. Fatte salve le limitazioni di cui al presente articolo e quelle previste per gli edifici sottoposti a specifica classificazione, sugli edifici esistenti nelle zone EP1 sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 190 per quelli a destinazione agricola ed all'art. 191 per quelli a destinazione non agricola.
6. Le nuove costruzioni ad uso agricolo di cui all'art. 189 sono subordinate ad uno specifico approfondimento progettuale di carattere paesaggistico che dimostri come la loro realizzazione non comporti alcun pregiudizio per il paesaggio e l'ambiente. Detto studio deve avere contenuti quanto meno analoghi alla relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12/12/2005.

7. Nelle zone EP1 sono inoltre ammesse attività di deposito all'aperto nel rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni:
- la superficie interessata dal deposito deve risultare inferiore a mq. 1000;
 - l'area deve essere accessibile direttamente dalla viabilità pubblica esistente, restando vietata la realizzazione di nuovi tratti viari, ancorché di semplice collegamento;
 - l'area da utilizzare per deposito all'aperto deve essere adeguatamente schermata con filari di alberature di alto fusto sull'intero perimetro o con altre sistemazioni arboree idonee a precludere la vista delle recinzioni ed a mitigarne l'impatto paesaggistico dell'attività;
 - non possono essere realizzate pavimentazioni od altre innovazioni che limitino la permeabilità del terreno;
 - non può essere esercitata alcuna attività commerciale;
 - non può essere realizzata alcuna costruzione, ancorché precaria.

Art. 201 - Aree ad agricoltura specializzata vivaistico-ornamentale (EP2)

1. Sono le aree ad esclusiva funzione agricola più intensamente caratterizzate dalle coltivazioni floro-vivaistiche.
2. Sono consentite tutte le attività agricole e quelle ad esse collaterali e compatibili, nel rispetto delle caratteristiche dei suoli e della corretta regimazione delle acque.
3. Nelle zone EP2 si applicano le seguenti disposizioni generali:
 - tutti gli interventi devono tendere alla conservazione degli elementi tipici del paesaggio agrario ancora integri (viabilità podereale, sistema dei fossi irrigui, singolarità arboree, permanenza di siepi e formazioni arboree di ripa, ecc.) e privilegiare tecniche a basso impatto ambientale (strade bianche, opere di ingegneria naturalistica, uso di materiali naturali e di tecniche tradizionali);
 - i programmi aziendali devono prevedere specifiche misure finalizzate alla tutela della risorsa acqua, anche sotterranea, incentivando il recupero delle acque reflue e privilegiando le opere idrauliche di risparmio idrico e stoccaggio temporaneo; gli stessi programmi devono inoltre prevedere specifiche misure finalizzate alla tutela ed alla valorizzazione delle altre risorse naturali, mediante specifiche misure di riconnessione ecologico-ambientale;
 - i programmi aziendali devono prevedere specifiche misure finalizzate all'adeguamento ed alla riqualificazione, oltre che degli edifici esistenti, delle aree di pertinenza nonché alla ridefinizione dei confini con elementi naturali (filari alberati, siepi miste di specie autoctone o naturalizzate, ecc.)
 - fatte salve le ordinarie pratiche agricole, non sono ammessi sbancamenti o rialzamenti dei terreni che superino i 20 centimetri rispetto alle quote esistenti; eventuali trasformazioni eccedenti tali limiti sono subordinate al preventivo rilascio di permesso di costruire corredato di specifico studio morfologico e idraulico che ne dimostri la compatibilità;
 - le modifiche alla permeabilità del fondo devono essere sempre migliorative della situazione esistente ed adeguatamente dimostrate da apposita perizia tecnico-idraulica.

4. 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 tessuto non tessuto) e soprastante strato di ghiaio con spessore massimo di 10 centimetri. I nuovi impianti di vivaio, nonché gli ampliamenti di quelli esistenti, dovranno osservare una distanza minima di ml. 10 dalle strade classificate nella tavola P2 del Regolamento Urbanistico ed una distanza minima di ml. 20 dalle abitazioni. Le trasformazioni che interessino superfici oltre mq. 4.000 o che prevedano la realizzazione nuova viabilità, anche bianca, sono assoggettate a preventivo rilascio di permesso di costruire.
5. Fatte salve le limitazioni di cui al presente articolo e quelle previste per gli edifici sottoposti a specifica classificazione, sugli edifici esistenti nelle zone EP2 sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 190 per quelli a destinazione agricola ed all'art. 191 per quelli a destinazione non agricola.
6. Le nuove costruzioni ad uso agricolo di cui all'art. 189 sono subordinate ad uno specifico approfondimento progettuale di carattere paesaggistico che dimostri come la loro realizzazione non comporti alcun pregiudizio per il paesaggio e l'ambiente. Detto studio deve avere contenuti quanto meno analoghi alla relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12/12/2005.
7. Nelle zone EP2 sono inoltre ammesse attività di deposito all'aperto nel rispetto delle seguenti ulteriori prescrizioni:
 - la superficie interessata dal deposito deve risultare inferiore a mq. 1000;
 - l'area deve essere accessibile direttamente dalla viabilità pubblica esistente, restando vietata la realizzazione di nuovi tratti viari, ancorché di semplice collegamento;
 - l'area da utilizzare per deposito all'aperto deve essere adeguatamente schermata con filari di alberature di alto fusto sull'intero perimetro o con altre sistemazioni arboree idonee a precludere la vista delle recinzioni ed a mitigarne l'impatto paesaggistico dell'attività;
 - non possono essere realizzate pavimentazioni od altre innovazioni che limitino la permeabilità del terreno;
 - non può essere esercitata alcuna attività commerciale;
 - non può essere realizzata alcuna costruzione, ancorché precaria.

Art. 202 - Aree pedecollinari ad agricoltura tradizionale (EP3)

1. Sono le aree con prevalente funzione agricola che, seppur appartenenti al territorio rurale della pianura, sono caratterizzate da leggera acclività. Dette zone hanno finalità di produzione primaria, fruizione paesaggistica e turistica e rendono opportune la tutela e la riqualificazione ambientale e la limitazione dell'edificato sparso.
2. Nelle zone EP3 si applicano le seguenti disposizioni generali:
 - deve essere tutelata la permanenza della struttura agraria tradizionale, tutti gli interventi devono tendere alla conservazione degli elementi tipici del paesaggio agrario ancora integri (viabilità poderale, sistema dei fossi irrigui, singolarità arboree, permanenza di siepi e formazioni arboree di ripa, ecc.) e privilegiare tecniche a basso impatto ambientale (strade bianche, opere di ingegneria naturalistica, uso di materiali naturali e di tecniche tradizionali);

- i programmi aziendali devono prevedere specifiche misure finalizzate all'adeguamento ed alla riqualificazione, oltre che degli edifici esistenti, delle aree di pertinenza nonché alla ridefinizione dei confini con elementi naturali (filari alberati, siepi miste di specie autoctone o naturalizzate, ecc.)
 - non sono ammesse le trasformazioni morfologiche eccedenti la normale conduzione agricola ed in particolare non è consentita l'alterazione dei terrazzamenti e dei ciglionamenti;
 - deve essere assicurata la continuità dei tracciati della viabilità, anche poderale, di matrice storica e la loro valorizzazione nel sistema dei percorsi turistico-escursionistici, anche in funzione della costituzione di una rete ciclo-pedonale;
 - le modifiche alla rete delle fosse poderali devono essere sempre migliorative della situazione esistente e non devono produrre una sostanziale alterazione dell'attuale reticolo idrografico;
3. Sulle eventuali aree boscate di frangia ricadenti nella zona EP3, seppure non definibili come bosco ai sensi della L.R. 39/2000 e del relativo Regolamento d'attuazione, gli interventi sono soggetti alla disciplina della zona EC3.2 di cui all'art. 196.
 4. Fatte salve le limitazioni di cui al presente articolo e quelle previste per gli edifici sottoposti a specifica classificazione, sugli edifici esistenti nelle zone EP3 sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 190 per quelli a destinazione agricola ed all'art. 191 per quelli a destinazione non agricola. Nelle zone EP3 gli interventi che prevedano gli ampliamenti ammessi dall'art. 191, comma 3, non possono comportare la formazione di nuove unità abitative.
 5. Le nuove costruzioni ad uso agricolo di cui all'art. 189 sono consentite nel rispetto delle speciali disposizioni di cui ai commi precedenti nonché delle seguenti ulteriori prescrizioni:
 - nei programmi aziendali, ai fini della verifica delle superfici fondiari minime da mantenere in produzione, si considerano solo le colture di oliveto, vigneto, frutteto di essenze autoctone, seminativo e bosco, in modo tale da privilegiare e sostenere le colture tipiche che costituiscono l'immagine ed il carattere del territorio pedecollinare;
 - negli stessi programmi, le superfici fondiari minime da mantenere in produzione e considerate ai fini della necessità della nuova costruzione devono essere continue o, comunque, presentare interruzioni inferiori a ml. 100.

Art. 203 - Aree associate alle aree umide della pianura (EP4)

1. Sono le aree a prevalente funzione agricola di pianura, contigue alle aree umide propriamente dette, rese idonee all'agricoltura a seguito degli interventi di bonifica e di regimazione delle acque superficiali, caratterizzanti ancora oggi il paesaggio. Esse conservano una importante funzione agricola produttiva, qualificano il territorio aperto e lo tutelano dai rischi idraulici e ambientali.
2. Nelle zone EP4 si applicano le seguenti disposizioni generali:
 - non sono consentiti interventi che ne impediscano o ne indeboliscano la continuità a meno di non prevedere opere di mitigazione e di compensazione dell'impatto ambientale;

- tutti gli interventi devono tendere alla conservazione degli elementi tipici del paesaggio agrario ancora integri (viabilità poderale, sistema dei fossi irrigui, singolarità arboree, permanenza di siepi e formazioni arboree di ripa, ecc.) e privilegiare tecniche a basso impatto ambientale (strade bianche, opere di ingegneria naturalistica, uso di materiali naturali e di tecniche tradizionali);
 - non sono ammesse modifiche della trama fondiaria esistente; eventuali modifiche alla rete delle fosse poderali devono essere sempre migliorative della situazione esistente e non devono produrre una sostanziale alterazione dell'attuale reticolo idrografico;
 - fatte salve le ordinarie pratiche agricole, non sono ammessi sbancamenti o rialzamenti dei terreni che superino i 20 centimetri rispetto alle quote esistenti; eventuali trasformazioni eccedenti tali limiti sono subordinate al preventivo rilascio di permesso di costruire corredato di specifico studio morfologico e idraulico che ne dimostri la compatibilità;
 - i programmi aziendali devono prevedere specifiche misure finalizzate all'adeguamento ed alla riqualificazione, oltre che degli edifici esistenti, delle aree di pertinenza nonché alla ridefinizione dei confini con elementi naturali (filari alberati, siepi miste di specie autoctone o naturalizzate, ecc.);
 - i programmi aziendali che comprendono terreni ricadenti in zona EC4 devono prevedere misure ambientali tendenti alla stabilizzazione ecologica dei terreni incolti o di ostacolo alla continuità dei corridoi ambientali esistenti o potenziali nonché, per quanto possibile, alla riconversione delle attività agricole esistenti verso modalità di coltivazione biologica;
 - non è consentita la trasformazione a vivaio, né per coltivazioni in contenitore né per piante in piena terra.
3. Fatte salve le limitazioni di cui al presente articolo e quelle previste per gli edifici sottoposti a specifica classificazione, sugli edifici esistenti nelle zone EP4 sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 190 per quelli a destinazione agricola ed all'art. 191 per quelli a destinazione non agricola. Nelle zone EP4 gli interventi che prevedano gli ampliamenti ammessi dall'art. 191, comma 3, non possono comportare la formazione di nuove unità abitative.
4. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione. E' fatta eccezione per i soli casi in cui l'azienda agricola comprenda esclusivamente terreni ricadenti in zona EP4.

Art. 204 - Aree umide della pianura (EP5)

1. Sono le zone a prevalente funzione agricola di pianura, spesso isolate e impaludate per buona parte dell'anno, che costituiscono i residui delle vaste paludi preesistenti alle bonifiche. Dette zone costituiscono naturali aree di esondazione idraulica e svolgono una essenziale funzione di tutela e valorizzazione paesaggistica e ambientale e di contributo alla biodiversità.
2. Le aree umide della pianura sono preordinate alla costituzione dell'eventuale ANPIL "Parco Fluviale". Su una significativa porzione delle medesime, in località "La Querciola", è già costituita, con Delibera del Consiglio Comunale n. 105 del 30/12/1997, l'omonima ANPIL, nel cui ambito si applicano le ulteriori prescrizioni di cui all'art. 205.
3. Nelle zone EP5 si applicano le seguenti disposizioni generali:

- ogni intervento deve garantire la salvaguardia delle aree umide e inondabili, gli ecosistemi della fauna e della flora e gli habitat palustri e di zona umida, nonché la rete delle emergenze vegetali erbacee, arbustive ed arboree, sia spontanee che naturalizzate, ed in particolare i filari, i gruppi di più elementi, le piante isolate con funzione tradizionale di confine, la vegetazione palustre e le associazioni di ripa in genere, quali elementi fondamentali di un habitat idoneo a favorire lo sviluppo della fauna migratoria e stanziale;
 - non sono consentiti interventi che ne impediscano o ne indeboliscano la continuità a meno di non prevedere opere di mitigazione e di compensazione dell'impatto ambientale;
 - ogni intervento deve garantire la salvaguardia della trama fondiaria e della morfologia del territorio, in particolare delle opere di difesa idraulica e del connesso sistema di fossi, canali e di argini, il cui aspetto caratterizzante è dato dalla delimitazione a proda;
 - non è consentita la trasformazione a vivaio, né per coltivazioni in contenitore né per piante in piena terra.
4. Fatte salve le limitazioni di cui al presente articolo e quelle previste per gli edifici sottoposti a specifica classificazione, sugli edifici esistenti nelle zone EP5 sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 190 per quelli a destinazione agricola ed all'art. 191 per quelli a destinazione non agricola. Nelle zone EP5 gli interventi che prevedano gli ampliamenti ammessi dall'art. 191, comma 3, non possono comportare la formazione di nuove unità abitative.
5. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione di alcun tipo.

Art. 205 - Disposizioni speciali per l'A.N.P.I.L. "La Querciola"

1. Nell'Area Naturale Protetta di Interesse Locale "La Querciola" si applicano le disposizioni di cui al relativo atto istitutivo con Delibera del Consiglio Comunale n. 105/97 nonché quelle di cui alla L.R. 49/95.
2. In tale ambito è consentito l'accesso per ragioni di studio, per fini educativi e ricreativi, per compiti amministrativi e di vigilanza e di gestione del regime idraulico.
3. Sono ammessi gli interventi riguardanti l'attività agricola tradizionale e quelli ricostitutivi degli equilibri naturali, restando vietata qualsiasi altra attività antropica in contrasto con le finalità dell'area. Sono fatte salve le attività esistenti, compresa quella vivaistica, nel rispetto delle norme del Regolamento dell'ANPIL.
4. L'area è individuata come ambito di protezione e sviluppo della fauna selvatica. L'attività venatoria può esservi esercitata nelle forme e con i limiti previsti dal Regolamento dell'ANPIL.

Art. 206 - Elementi vegetali di pregio

1. Sono quegli individui vegetali, spesso isolati, derivanti da interventi dell'uomo sul territorio o, più raramente, residui di aree naturali preesistenti, di tipo lineare o puntuale, quali filari, viali, siepi, alberi monumentali e simili. Sono costituiti da elementi vegetali arborei ed arbustivi esistenti che presentano spiccati valori di tipo naturale, paesaggistico-ambientale, storico-culturale.

2. Tali elementi sono individuati graficamente sulle tavole del Regolamento Urbanistico e sono elencate nelle apposite schede allegatale alle presenti norme, nelle quali sono specificate la località e le caratteristiche di pregio che si intendono tutelare.
3. Agli elementi vegetali di pregio si applicano le norme relative alla zona urbanistica in cui ricadono, fermo restando che non sono consentiti interventi che pregiudichino i caratteri di pregio specificati nelle relative schede.
4. Specifiche regole di gestione saranno contenute nel Programma di Paesaggio di cui all'art. 188, il quale potrà disporre che anche le ordinarie operazioni culturali (potature, abbattimenti, diradamenti, nuove piantagioni, coperture del suolo, ecc.) siano sottoposti a preventiva autorizzazione comunale al fine di tutelare i caratteri formali e vegetali che distinguono l'elemento.

Art. 207 - Aree terrazzate

1. Sono le aree agricole connotate da morfologia acclive modificata da assetti agrari storici, talvolta molto antichi, che presentano spiccati valori di tipo paesaggistico e ambientale. Vi sono presenti sistemazioni agrarie che hanno permesso per secoli l'attività agricola anche su versanti molto acclivi, regimando le acque superficiali e conservando la stabilità del suolo.
2. La disciplina generale di dette aree è quella della zona agricola nella quale ricadono (di norma, ma non necessariamente, nella zona EC2), integrata dalle ulteriori prescrizioni dei commi seguenti.
3. Il Programma di Paesaggio di cui all'art. 188 provvede all'esatta graficizzazione di dette aree, dispone puntuali prescrizioni di tutela e definisce specifici strumenti di gestione per le stesse. Nelle more dell'approvazione di tale Programma si applicano, in via transitoria, le disposizioni di cui al comma seguente.
4. Nelle aree che presentano le caratteristiche di cui al primo comma (individuate, fatte salve le previsioni del Programma di paesaggio, nelle "aree con sistemazioni agrarie storiche" di cui alla tavola 3b del Piano Strutturale) le trasformazioni morfologiche che intendono eseguire lavorazioni agrarie con direzione secondo la massima pendenza del terreno devono introdurre almeno una delle seguenti misure limitative dell'erosione:
 - ripristino e/o introduzione e successiva manutenzione, di siepi con essenze arbustive e/o arboree, alberature e macchie di campo di larghezza non inferiore a ml. 2,50 e protette da idonee affossature in modo da costituire una tara del 3% della superficie in coltivazione e comunque non inferiore a 100 mq/ha, utilizzando all'uopo specie vegetali autoctone;
 - ripristino e/o introduzione e successiva manutenzione di sistemazioni superficiali con opere in pietrame e/o in muratura per almeno 50 metri lineari per ettaro di nuova sistemazione, oppure del ripristino di almeno il 25% di quelle esistenti. Il versante dovrà comunque essere dotato di almeno ml. 200 di terrazzamenti o di sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali. Le quantità si intendono raddoppiate quando trattasi di ripristino e/o introduzione e manutenzione di sistemazioni superficiali come sopra senza opere in pietrame e/o in muratura (cigionamenti, sistemazioni idraulico agrarie tradizionali, ecc.);
 - introduzione di pratiche antierosive costituite da inerbimenti o altre pacciamature vegetali vive nelle colture arboree (vite, olive, ecc.). Il periodo pacciamato o inerbito deve essere esteso almeno a 8/12 dell'anno a cavallo della stagione invernale.

Art. 208 - Corsi d'acqua

1. Sono costituiti dall'alveo dei corsi d'acqua, dai relativi argini, nonché dalle aree ad essi strettamente connesse dal punto di vista ambientale e paesaggistico. Essi assolvono la funzione primaria di scolo delle acque e di collegamento fra distinti sistemi ambientali e nel loro insieme costituiscono una rilevante risorsa ambientale.
2. Di norma non sono ammessi il tombamento dei corpi idrici e l'alterazione o l'artificializzazione dell'alveo e delle sponde. Sono ammesse eccezioni per gli interventi finalizzati alla regolazione del regime idraulico.
3. Sono ammessi ed incentivati gli interventi di ripristino e consolidamento atti a contrastare le dinamiche di dissesto idrogeologico, privilegiando le tecniche dell'ingegneria naturalistica,.
4. Per gli interventi di consolidamento di versante e per la conservazione dei manufatti di regimazione delle acque aventi interesse storico è prescritto l'utilizzo di tecniche e materiali tradizionali o, nei casi di provata impossibilità, di tecniche e materiali a basso impatto ambientale.
5. L'ambito di tutela dei corsi d'acqua è individuato in una fascia di rispetto di ml. 10 dalla linea di sponda o dal piede esterno dell'argine. In detta fascia non è consentita alcuna nuova costruzione, ancorché precaria; sono ammessi gli interventi di cura della vegetazione ripariale al fine di assicurare la manutenzione degli argini e la biodiversità delle specie autoctone. In tali ambiti si applicano inoltre le prescrizioni del R.D. 25 luglio 1904, n. 523 nonché le ulteriori prescrizioni di cui all'art. 36, commi 3, 4 e 5, del P.I.T. approvato con D.C.R. 72/2007.
6. Per gli edifici esistenti ricadenti nella fascia di rispetto di cui al comma precedente sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo R1, salvo che le presenti norme non dispongano maggiori restrizioni in ragione del valore storico ed architettonico dell'immobile.
7. Sui corsi d'acqua e sulle aree limitrofe sono consentiti interventi di regimazione delle acque, di risistemazione e consolidamento degli argini, di tutela, riqualificazione e piantumazione della vegetazione ripariale, di realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili o equestri, di passerelle pedonali di attraversamento e di spazi di sosta attrezzata
8. Gli interventi di sistemazione delle sponde e degli argini dovranno sempre essere finalizzati anche a favorire la mobilità ciclopedonale.

Capo II - Insediamenti ed aree speciali in territorio aperto.

Art. 209 - Nuclei Residenziali in territorio aperto (NR)

1. Sono i nuclei a prevalente destinazione residenziale formatasi esternamente ai limiti di crescita urbana previsti dal Piano Strutturale e che hanno occupato piccole porzioni di territorio non più recuperabili all'uso agricolo.
2. Nei nuclei di insediamenti residenziali NR sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) residenziale;
 - b) commerciale, limitatamente agli esercizi di vicinato;
 - c) turistico-ricettiva;

- d) direzionale;
 - e) di servizio;
 - f) artigianale, limitatamente alle attività di servizio alla residenza e con essa compatibili;
 - g) agricola.
3. Sugli edifici sottoposti alla specifica classificazione di cui all'art. 126 gli interventi ammissibili sono stabiliti dalla apposita disciplina di cui agli artt. 127-130.
 4. Sugli edifici non classificati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia. Non sono consentiti interventi di ristrutturazione urbanistica.
 5. Per i soli edifici ad uso residenziale, al fine di conseguire il miglioramento igienico-funzionale delle abitazioni, sono inoltre ammessi modesti ampliamenti della costruzione in misura non superiore a mq. 30 di superficie utile lorda per ciascuna unità immobiliare ad uso abitativo. Detto limite si applica a tutti i tipi di intervento e pertanto concorrono alla sua determinazione anche le addizioni funzionali, le pertinenze e gli altri interventi comunque riconducibili nei limiti della ristrutturazione edilizia, costituendo esplicita limitazione alle possibilità di deroga previste per tale tipo di intervento.
 6. Gli interventi che comportano modifica della sagoma della costruzione, quale sia la loro qualificazione, sono soggetti alle seguenti restrizioni:
 - l'altezza dell'edificio non può risultare superiore a ml. 7,50, fermo restando che è consentito il mantenimento dell'altezza preesistente, ove superiore;
 - il rapporto di copertura non può risultare superiore al 50%.
 7. Gli eventuali edifici ad uso agricolo ricadenti nei nuclei residenziali si considerano comunque facenti parte all'azienda agricola che li utilizza. Il loro mutamento di destinazione d'uso è consentito esclusivamente con le modalità e le procedure previste dall'art. 45 della L.R. 1/2005.

Art. 210 - Aree per interventi di regimazione idraulica

1. Sono le aree interessate da interventi di regimazione idraulica per la difesa dalle inondazioni e dagli allagamenti, che integrano e completano gli analoghi interventi previsti, su altre aree, da strumenti o piani sovraordinati. L'individuazione del perimetro delle aree di intervento ha tenuto conto dei programmi e progetti contenenti la delimitazione delle opere previste nonché dell'ubicazione di quelle già realizzate.
2. Non vi sono ammesse costruzioni di alcun tipo né trasformazioni che possano pregiudicare, o rendere più onerosa, l'attuazione degli interventi di regimazione idraulica ivi previsti. Nelle more di tale attuazione, le aree sono utilizzabili per l'ordinaria attività agricola, secondo la disciplina della zona in cui ricadono, ma le loro superfici non sono computabili nei programmi aziendali di cui all'art. 185.
3. Il perimetro di dette aree può essere rettificato in sede di progetto esecutivo dell'opera di regimazione idraulica senza che ciò comporti variante al Regolamento Urbanistico.

Art. 210 bis - Ambiti per interventi di regimazione idraulica

1. Sono gli ambiti individuati per ulteriori interventi di regimazione idraulica per la difesa dalle inondazioni e dagli allagamenti, che devono integrare e completare gli analoghi interventi

previsti, su altre aree, da strumenti o piani sovraordinati. Poiché per tali aree non sono disponibili progetti che consentano di identificare con ragionevole esattezza il perimetro dell'area di intervento, nelle tavole del Regolamento Urbanistico è stato individuato un ambito, ragionevolmente più ampio di quello sarà occupato dall'opera, al fine di prevenire trasformazioni che ne possano pregiudicare l'attuazione.

2. Non vi sono ammesse costruzioni di alcun tipo né trasformazioni che possano pregiudicare, o rendere più onerosa, l'attuazione degli interventi di regimazione idraulica ivi previsti. Nelle more di tale attuazione, le aree sono utilizzabili per l'ordinaria attività agricola, secondo la disciplina della zona in cui ricadono, ma le loro superfici non sono computabili nei programmi aziendali di cui all'art. 185.
3. Una volta definito il progetto dell'opera di regimazione idraulica, il perimetro di detti ambiti è destinato ad essere rettificato in conformità al progetto medesimo e ad assumere la classificazione di "area per interventi di regimazione idraulica", disciplinata dall'art. 210, senza che ciò comporti variante al Regolamento Urbanistico.

Art. 211 - Edifici preordinati alla delocalizzazione

1. Sono gli edifici realizzati esternamente ai limiti di crescita urbana previsti dal Piano Strutturale che, per dimensione e/o destinazione, costituiscono elementi di criticità del territorio aperto e dei quali si intende incentivare la sostituzione e la delocalizzazione.
2. Sugli edifici preordinati alla delocalizzazione sono ammessi interventi di sostituzione edilizia alle seguenti condizioni:
 - la consistenza ricostruibile in loco non può essere superiore al 30% della superficie utile lorda esistente;
 - la destinazione dell'edificio ricostruito deve essere compresa tra quelle ammesse nei nuclei di insediamenti residenziali NR di cui all'art. 209.
3. E' inoltre ammesso il trasferimento dell'intera consistenza dell'edificio in aree a pianificazione differita APD2, attuate o in corso di attuazione, alle seguenti condizioni:
 - l'edificio esistente deve essere demolito oppure ceduto, unitamente all'area di stretta pertinenza, al Comune;
 - la consistenza ricostruibile nella nuova localizzazione non può essere superiore alla superficie utile lorda esistente; essa si considera aggiuntiva a quella ammessa per l'area e non incide sulla potenzialità edificatoria ad essa assegnata;
 - la destinazione d'uso deve essere compresa tra quelle ammesse nei tessuti produttivi TP1 di cui all'art. 142.
4. Ove la delocalizzazione impegni completamente l'area a pianificazione differita APD2, è possibile procedere alla attuazione dell'intervento anche in assenza della procedura competitiva e comparativa di cui all'art. 52 mediante un Piano Attuativo da approvarsi con le procedure di cui all'art. 69 della L.R. 01/2005 il quale costituirà integrazione del Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 65, comma 4, della stessa legge. In tale eventualità il richiedente si assume per intero l'onere delle necessarie opere di urbanizzazione.
5. Nelle more dell'attuazione di uno degli interventi di cui ai commi precedenti, sugli edifici preordinati alla localizzazione sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

Art. 212 - Aree per attività private di interesse generale nel territorio rurale.

1. Sono le aree destinate ad attività private di diversa natura, identificate con specifica simbologia sulle tavole del Regolamento Urbanistico, le quali hanno già impegnato porzioni significative del territorio rurale sottraendole all'uso agricolo e che, nonostante il carattere privato, rivestono interesse generale per il tipo di funzione svolta.
2. Di tali attività è consentito il mantenimento e l'adeguamento funzionale secondo le disposizioni che seguono.
3. Aree per impianti sportivi.
 - 3.1 Le aree destinate ad impianti sportivi privati possono essere mantenute ed ampliate in funzione di documentate esigenze funzionali che siano riconosciute di interesse generale in base al tipo di attività sportiva svolta ed alle sue positive ricadute sulla collettività.
 - 3.2 E' facoltà del Comune ammettere eventuali ampliamenti degli edifici esistenti, o la costruzione di nuovi edifici, previa approvazione di un Progetto Unitario corredato da:
 - uno specifico studio che dimostri come tali opere siano indispensabili per fini di interesse generale che il Comune riconosca come tali;
 - uno specifico approfondimento progettuale di carattere paesaggistico che dimostri come la trasformazione non comporti pregiudizio per il paesaggio e l'ambiente (detto studio deve avere contenuti quanto meno analoghi alla relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12/12/2005);
 - un atto d'obbligo unilaterale con il quale il soggetto privato richiedente si impegna a perseguire i fini di interesse generale che costituiscono il presupposto dell'opera, a non mutare destinazione d'uso al manufatto realizzato od ampliato, a rimuovere la costruzione una volta che sia cessata l'attività che lo ha reso necessario o, in alternativa, a cedere la costruzione medesima al Comune.
 - 3.3 I relativi permessi di costruire sono rilasciati con espressa menzione di tali limitazioni e non danno origine a diritti edificatori comunque riutilizzabili.
4. Aree per trattamento rifiuti e servizi ambientali.
 - 4.1 Le aree destinate ad attività private per trattamento rifiuti e servizi ambientali possono essere mantenute ed ampliate in funzione di documentate esigenze funzionali che siano riconosciute di interesse generale in base al tipo di attività svolta ed alle sue positive ricadute sulla collettività.
 - 4.2 Qualsiasi intervento su tali aree, anche quando non comporti opere edilizie, deve rispettare le seguenti prescrizioni:
 - devono essere previste idonee schermature arboree ed altre opere di mitigazione paesaggistica che consentano un coerente inserimento dell'attività nel contesto;
 - i volumi di traffico indotti dall'attività devono risultare compatibili con la viabilità esistente;
 - i limiti dell'area utilizzata dall'attività devono essere mantenuti a distanza non inferiore a ml. 10 da corsi d'acqua e da altri elementi di pregio del territorio ed a distanza non inferiore ml. 50 da edifici residenziali (fatta eccezione per l'alloggio di

servizio ove preesistente); tale distanza minima è elevata a ml. 100 nel caso di attività che possono produrre fumi, polveri ed altre emissioni dannose per le persone.

4.3 E' facoltà del Comune ammettere eventuali ampliamenti degli edifici esistenti, o la costruzione di nuovi edifici, previa approvazione di un Progetto Unitario corredato da:

- uno specifico studio che dimostri come tali opere siano indispensabili per fini di interesse generale che il Comune riconosca come tali;
- uno specifico studio sulla mobilità, con particolare riferimento ai mezzi pesanti, che dimostri come il volume di traffico indotte dall'attività sia compatibile con il sistema viario con il quale si rapporta o, comunque, sul quale esercita influenza;
- uno specifico approfondimento progettuale di carattere paesaggistico che dimostri come la trasformazione non comporti pregiudizio per il paesaggio e l'ambiente (detto studio deve avere contenuti quanto meno analoghi alla relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12/12/2005);
- un atto d'obbligo unilaterale con il quale il soggetto privato richiedente si impegna a perseguire i fini di interesse generale che costituiscono il presupposto dell'opera, a non mutare destinazione d'uso al manufatto realizzato od ampliato, a rimuovere la costruzione una volta che sia cessata l'attività che lo ha reso necessario o, in alternativa, a cedere la costruzione medesima al Comune.

4.4 I relativi permessi di costruire sono rilasciati con espressa menzione di tali limitazioni e non danno origine a diritti edificatori comunque riutilizzabili.

4.5 Le attività private per trattamento rifiuti e servizi ambientali possono essere trasferite dalle aree in cui sono insediate nelle aree a pianificazione differita APD2, ferme restando tutte le prescrizioni del presente articolo.

4.6 Sempre nel rispetto di tutte le prescrizioni del presente articolo, le stesse attività possono inoltre essere ammesse nelle aree immediatamente adiacenti alle strutture dello stesso tipo e nelle zone EP1 e EP2 immediatamente adiacenti ad aree APD2. In tali casi il progetto unitario deve essere inoltre corredato da apposito studio di carattere urbanistico ed ambientale che ne garantisca la compatibilità con il sito ed il contesto.

5. Area per avio stazione.

5.1 L'area destinata ad avio stazione può essere mantenuta ed ampliata in funzione di documentate esigenze funzionali che siano riconosciute di interesse generale in base al tipo di attività svolta ed alle sue positive ricadute sulla collettività.

5.2 E' facoltà del Comune ammettere eventuali ampliamenti degli edifici esistenti, o la costruzione di nuovi edifici, previa approvazione di un Progetto Unitario corredato da:

- uno specifico studio che dimostri come tali opere siano indispensabili per fini di interesse generale che il Comune riconosca come tali;
- uno specifico approfondimento progettuale di carattere paesaggistico che dimostri come la trasformazione non comporti pregiudizio per il paesaggio e l'ambiente (detto studio deve avere contenuti quanto meno analoghi alla relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12/12/2005);

- un atto d'obbligo unilaterale con il quale il soggetto privato richiedente si impegna a perseguire i fini di interesse generale che costituiscono il presupposto dell'opera, a non mutare destinazione d'uso al manufatto realizzato od ampliato, a rimuovere la costruzione una volta che sia cessata l'attività che lo ha reso necessario o, in alternativa, a cedere la costruzione medesima al Comune.

5.3 I relativi permessi di costruire sono rilasciati con espressa menzione di tali limitazioni e non danno origine a diritti edificatori comunque riutilizzabili.

Art. 213 - Laghi per pesca sportiva

1. Sono gli invasi ed i bacini artificiali, puntualmente rappresentati nelle tavole del Regolamento Urbanistico, nelle quali, su iniziativa di privati, si sono consolidate attività orientate al tempo libero ed in particolare funzioni sportivo-ricreative legata all'esercizio delle pesca.
2. Sugli edifici esistenti in dette aree di pertinenza degli invasi di cui al comma 1, sono consentiti interventi fino alla sostituzione edilizia con addizioni funzionali entro i limiti del 30% della superficie utile lorda esistente. Gli interventi eccedenti i limiti del risanamento conservativo sono subordinati ad uno specifico approfondimento progettuale di carattere paesaggistico che dimostri come la trasformazione non comporti alcun pregiudizio per il paesaggio e l'ambiente. Detto studio deve avere contenuti quanto meno analoghi alla relazione paesaggistica di cui al D.P.C.M. 12/12/2005.
3. Eventuali nuove costruzioni precarie, o ampliamenti anch'essi precari, sono assentibili solo con le modalità prescritte all'articolo precedente per gli impianti sportivi di proprietà privata. Fino ad una consistenza di mq. 120 di superficie utile lorda esse sono assentibili per intervento diretto mentre consistenze superiori sono ammesse solo previo Progetto Unitario.
4. Ai fini del presente articolo, si considerano aree di pertinenza degli invasi di cui al comma 1 le aree comprese entro una fascia di ml. 50 dalla sponda. Solo entro tale fascia sono ammesse le opere di cui ai commi precedenti.

TITOLO VII - IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE DELLA MOBILITA'

Art. 214 - Elementi del sistema infrastrutturale della mobilità

1. Il sistema infrastrutturale della mobilità comprende:
 - le zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare,
 - le fasce di rispetto stradale,
 - le aree ed i percorsi per la mobilità ciclopedonale,
 - le aree a verde di arredo stradale.

Art. 215 - Zone destinate alla viabilità prevalentemente veicolare

1. Sono le zone destinate alle strade, definite come all'art. 2, comma 1, lettere da "A" ad "F", del Nuovo Codice della Strada.
2. Il Regolamento Urbanistico individua, con diversa grafia, i tracciati viari esistenti e quelli di nuova realizzazione o da rettificare. Le relative aree sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti.

3. In accordo con il Piano Strutturale ed il nuovo Codice della Strada, la classificazione e i conseguenti tipi di prestazione di ciascuna sede viaria comunale e intercomunale, nonché le conseguenti misure atte ad assicurarne la funzionalità desiderata, sono individuate come segue:
 - a) C - Strade extraurbane secondarie : sono le strade di collegamento tra il capoluogo e altri centri abitati importanti, anche fuori dal comune.
 - b) C1 - Strada extraurbana secondaria urbanizzata : sono le strade di collegamento tra il capoluogo e altri centri abitati e le circonvallazioni minori riferite a singole frazioni.
 - c) E - Strade interne ai centri abitati : sono le strade di attraversamento, di distribuzione e viabilità interna ai centri abitati:
 - d) F - Strade extraurbane locali: Strade di campagna di collegamento con gli aggregati edilizi minori e le case sparse.
4. Per la viabilità di progetto, o soggetta a rettifiche, i tracciati riportati sulle tavole del Regolamento Urbanistico hanno valore di massima e pertanto non vincolanti per il tracciato definitivo che sarà definito in sede di progetto dell'opera pubblica.
5. Le caratteristiche minime per ciascun tipo di viabilità in progetto sono quelle prescritte, in funzione della categoria, dall'art. 2, comma 3, del Nuovo Codice della Strada.
6. In coerenza con gli indirizzi del Piano Strutturale, le trasformazioni in fregio alle strade di cui al comma 3 dovranno attenersi alle seguenti indicazioni:
 - sulle strade extraurbane secondarie si dovrà contenere il numero di accessi, anche mediante raggruppamenti e corsie parallele, nonché compensare le disfunzioni conseguenti alla limitata presenza di fasce di rispetto;
 - sulle strade extraurbane secondarie urbanizzate si dovranno ricercare soluzioni atte a contenere il numero degli accessi, raggruppandoli ove possibile e operando interventi di ristrutturazione di parcheggi e altre attrezzature in fregio alle stesse;
 - sulle strade di attraversamento si dovrà organizzare e tendenzialmente ridurre il numero degli accessi esistenti;
 - sulle strade extraurbane locali la realizzazione di nuovi accessi deve avvenire nel rispetto dei seguenti criteri: l'esigenza di assicurare condizioni di sicurezza per la circolazione; la mancanza di alternative ottenibili utilizzando tracciati della rete viaria minore; la tutela dei valori paesaggistici.
7. Le finalità di cui al comma precedente devono essere perseguite da tutti gli interventi edilizi ed urbanistici correlati alla strada, nel senso che ciascuno di essi deve introdurre i miglioramenti compatibili con la dimensione e natura dell'intervento ricorrente. Ove, per motivati impedimenti di carattere tecnico connessi allo stato dei luoghi, l'intervento non sia in grado di introdurre miglioramenti evidenti, il progetto dovrà essere corredato da uno specifico studio di mobilità che tenga conto della dimensione dell'intervento, delle eventuali opere di mitigazione o compensazione, delle possibili soluzioni alternative e di ogni altro elemento utile a dimostrare come la trasformazione non sia comunque peggiorativa della situazione in atto. La valutazione di detto studio è demandata agli Uffici Comunali competenti in materia di lavori pubblici e viabilità che si esprimono sulla compatibilità della trasformazione anche in assenza di miglioramenti evidenti. In nessun caso saranno ammessi interventi che comportino aggravio della situazione preesistente.

Art. 216 - Fasce di rispetto stradale.

1. Sono aree, esterne al confine stradale, sulle quali, a tutela della viabilità esistente e di progetto, sussistono vincoli alla realizzazione di costruzioni, recinzioni, piantagioni, depositi e simili.
2. Le fasce di rispetto stradale sono indicate nelle tavole del Regolamento Urbanistico limitatamente alle strade esterne alla perimetrazione dei centri abitati, fermo restando che entro detti limiti valgono comunque le limitazioni di cui all'art. 70.
3. La profondità delle fasce di rispetto stradale all'esterno del centro abitato, come delimitato ai sensi dell'art. 4 del Nuovo Codice della Strada, è stabilita dagli artt. 16-17 del Codice medesimo nonché dagli artt. 26-27 del relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 16/12/1992 n. 495), cui si rimanda anche per quanto attiene le limitazioni alle opere di carattere non edilizio.
4. La profondità delle fasce di rispetto stradale all'interno del centro abitato e dei limiti di crescita urbana previsti dal Piano Strutturale, è stabilita dall'art. 18 del Nuovo Codice della Strada nonché dall'art. 28 del relativo Regolamento di esecuzione (D.P.R. 16/12/1992 n. 495), cui si rimanda anche per quanto attiene le limitazioni alle opere di carattere non edilizio. Per i tipi di strada non regolamentati dalla norma richiamata si applicano le distanze minime previste dalle presenti norme in funzione della zona o tessuto interessato.
5. Nelle fasce di rispetto stradale è ammessa di realizzazione di parcheggi e sistemazioni a verde oltre che le ordinarie opere connesse alla utilizzazione delle aree contermini (accessi, reti tecnologiche e simili). Potranno essere ammesse costruzioni soltanto per la realizzazione di attrezzature di servizio delle strade e di impianti di distribuzione di carburante di cui all'art. 217, in ogni caso fermo restando il rispetto delle limitazioni di cui ai commi precedenti.
6. I vincoli di cui al presente articolo non precludono la possibilità di computare la superficie delle fasce di rispetto ai fini della verifica degli indici previsti dal Regolamento Urbanistico o delle altre verifiche comunque necessarie ad accertare la conformità dell'intervento progettato alle norme ad esso applicabili.
7. Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto, sono ammessi gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia con la limitazione che le eventuali addizioni funzionali sono ammesse solo sul lato opposto alla strada.

Art. 217 - Distributori di carburante

1. Nelle more dell'approvazione dell'apposito piano di razionalizzazione ed ammodernamento della rete distributiva comunale di cui all'art. 59 della L.R. 28/2005, in materia di distributori di carburanti si applica la disciplina transitoria di cui al presente articolo.
2. Sulle tavole del Regolamento Urbanistico sono individuati esclusivamente gli impianti di distribuzione carburante esistenti, a prescindere dalla compatibilità del sito.
3. Gli impianti che ricadano in condizioni di incompatibilità assoluta, secondo quanto disposto dall'art. 11 del Regolamento Regionale nr. 42 del 02/08/2004, non possono essere oggetto di opere di ampliamento o, comunque, di potenziamento dell'attività. Di tali impianti il Regolamento Urbanistico incentiva la delocalizzazione in aree qualificate come compatibili secondo quanto disposto dal presente articolo. Una volta dismessi o delocalizzati, tali distributori assumono la disciplina del tessuto o della zona in cui sono ricadono.

4. Gli impianti che ricadano in condizioni di incompatibilità relativa, secondo quanto disposto dall'art. 12 dello stesso Regolamento) possono permanere nel sito originario ma non possono essere oggetto di opere di ampliamento o, comunque di potenziamento dell'attività, fino all'approvazione del piano di razionalizzazione ed ammodernamento della rete distributiva comunale di cui al comma 1, il quale dispone anche i termini e le modalità per l'adeguamento dei medesimi.
5. Ai fini della realizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburante il territorio comunale si distingue nelle seguenti zone:
 - Zona 1: corrispondente alla zona omogenea A di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68;
 - Zona 2: corrispondente alle zone omogenee B e C di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68 ed inoltre alle aree a pianificazione differita APD 1;
 - Zona 3: corrispondente alle zone omogenee D e F di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68 ed inoltre alle aree a pianificazione differita APD 2;
 - Zona 4: corrispondente alla zona omogenea E di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68 ed inoltre alle aree a pianificazione differita APD 3.
6. In conformità alle indicazioni del Regolamento Regionale nr. 42/2004, i nuovi impianti erogano almeno i prodotti benzina e gasolio e sono dotati di dispositivi self-service pre e post-pagamento, di servizi o attività informative di interesse turistico, di almeno due servizi all'automobile e all'automobilista, nonché di un'attività di vendita al dettaglio con superficie di vendita non inferiore a mq. 25 e non superiore a mq. 250. I nuovi impianti possono dotarsi anche delle attività economiche accessorie di cui all'art. 2, comma 1, lettera "b" del Regolamento Regionale nr. 42/2004.
7. Con riferimento alle zone di cui al comma 5, l'ammissibilità di nuovi impianti di distribuzione carburanti è stabilita come segue:
 - a) nella zona 1 non sono ammissibili nuovi impianti, ad eccezione di quelli dotati esclusivamente di colonnine per l'alimentazione dei veicoli elettrici;
 - b) nella zona 2 e nella zona 3 nuovi impianti sono ammessi nelle aree in fregio a strade di tipo C-C1-C2-E1, fatta eccezione per quelle nelle quali il Regolamento Urbanistico non ammette costruzioni e per quelle riservate ad uso pubblico o comunque preordinate all'esproprio; la tipologia dell'impianto, la sua superficie minima e la distanza minima da altri impianti sono quelle stabilite, per la zona ricorrente, dall'Allegato "A" al Regolamento Regionale nr. 42/2004;
 - c) nella zona 4 nuovi impianti sono ammessi nelle aree in fregio a strade di tipo C-C1-C2, fatta eccezione per quelle nelle quali il Regolamento Urbanistico non ammette costruzioni e per quelle riservate ad uso pubblico o comunque preordinate all'esproprio; la tipologia dell'impianto, la sua superficie minima e la distanza minima da altri impianti sono quelle stabilite, per la zona 4, dall'Allegato "A" al Regolamento Regionale nr. 42/2004.
8. In nessuna zona sono ammessi nuovi impianti che si debbano considerare in condizioni di incompatibilità assoluta o di incompatibilità relativa secondo quanto disposto dagli artt. 11 e 12 del Regolamento Regionale nr. 42/2004.
9. Per tutti i tipi di impianto, la realizzazione di nuove costruzioni è ammissibile alle seguenti condizioni:

- superficie coperta non superiore al 15% dell'intera area interessata, escluse le pensiline;
- altezza massima non superiore a ml. 4,50;
- distanza minima dai confini mt. 5.00;
- distanza minima del bordo stradale ml. 15.00;
- distanza minima dalle costruzioni limitrofe ml. 20.00;
- spazi a verde con messa a dimora di piantagioni arboree in misura non inferiore al 15% dell'intera area.

Art. 218 - Piazze

1. Sono gli spazi pubblici aperti che costituiscono specifiche polarità urbane sia dal punto di vista sociale che da quello della qualità dello spazio non costruito.
2. Nelle tavole del Regolamento Urbanistico sono individuate con apposita grafia le piazze di progetto, la cui realizzazione è subordinata alla preventiva approvazione, da parte della Commissione Comunale per il Paesaggio, di un progetto di massima che analizzi il contesto urbano con particolare riferimento ai fronti perimetrali e alle principali visuali e che ne definisca il disegno generale, il tipo di pavimentazione, le eventuali assenze arboree e l'arredo urbano.
3. Nelle piazze non sono ammesse nuove costruzioni se non a carattere precario e destinate a funzioni connesse con la loro natura di pubblico punto di incontro e di sosta (edicole, piccoli chioschi e simili), la cui posizione ed i cui caratteri architettonici devono essere preventivamente definiti dal progetto di cui al comma precedente.

Art. 219 - Percorsi ciclopedonali e itinerari di interesse naturalistico e panoramico.

1. Sono le zone destinate agli itinerari ciclopedonali, come definiti dall'art. 2, comma 1, lettera "Fbis", del Nuovo Codice della Strada (strada locale, urbana, extraurbana o vicinale, destinata prevalentemente alla percorrenza pedonale e ciclabile e caratterizzata da una sicurezza intrinseca a tutela dell'utenza debole della strada) nonché gli itinerari di interesse naturalistico e panoramico di cui agli artt. 112 e 113.
2. I percorsi ciclopedonali sono indicati nelle tavole del Regolamento Urbanistico, fermo restando che è ammesso realizzare tale tipo di percorsi, anche quando non espressamente graficizzati, sull'intero territorio comunale.
3. La sezione delle strade ciclabili è di ml 1,50 se ad un senso, ml 2,50 se dotata di due sensi, la sezione minima dei percorsi pedonali, ivi compresi i marciapiedi, è di ml 1,50 fatte salve particolari necessità costruttive e progettuali. La prevalente funzione pedonale e ciclabile delle strade di questa categoria dovrà in ogni caso essere assicurata tramite opportune soluzioni di arredo nonché di accorgimenti segnaletici adeguati.
4. Il Comune predispone un programma pluriennale, coordinato con il programma triennale ai sensi dell'art. 128 del Decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163, con cui stabilisce le priorità di intervento e le modalità di realizzazione di tratti funzionali del sistema dei percorsi ciclopedonali. Sono da considerarsi in ogni caso prioritari gli interventi lungo le direttrici di cui all'art. 119, comma 3.
5. La disciplina degli itinerari di interesse naturalistico è dettata dall'art. 112 delle presenti norme.

6. La disciplina degli itinerari di interesse panoramico è dettata dall'art. 113 delle presenti norme.

Art. 220 - Programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche

1. In ottemperanza di quanto disposto dall'art. 55, comma 4, lettera "F", della L.R. 1/2005, il Regolamento Urbanistico è corredato da:
 - a) una mappa dell'accessibilità del territorio, contenente il censimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano e la individuazione degli interventi necessari al loro superamento,
 - b) un programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche, contenente il programma degli interventi necessari a per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città.
2. La mappa dell'accessibilità di cui alla lettera "a" contiene:
 - il censimento degli edifici ed attrezzature di interesse pubblico, siano essi a gestione pubblica o privata;
 - una cartografia con individuazione delle attrezzature o edifici accessibili, non accessibili o con visitabilità condizionata ai sensi dell'art. 5.7 del D.M. 236/89;
 - un consuntivo degli interventi di adeguamento già eseguiti e l'elenco degli interventi previsti per l'adeguamento della mobilità per l'utenza debole.
3. Il programma per l'abbattimento delle barriere architettoniche fa parte del programma triennale ai sensi dell'art. 128 del Decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163.

TITOLO VIII - DISPOSIZIONI IN MATERIA GEOLOGICA, GEOTECNICA E DI RISCHIO IDRAULICO

Art. 221 - Condizioni di fattibilità idraulica

1. La disciplina della fattibilità idraulica discende dalle direttive di cui all'art. 68 delle N.T.A. del Piano Strutturale.
2. Ogni intervento previsto nelle varie zone urbanistiche e ricadente nelle classi di fattibilità evidenziate nelle Tavole G6, è soggetto alle seguenti prescrizioni.
3. CLASSE F1i: Fattibilità senza particolari limitazioni.
Per gli interventi classificati in questa classe non sono previsti vincoli di carattere idraulico.
Criticità Nulla
4. CLASSE F3.1i: Fattibilità condizionata.
Le condizioni di realizzabilità degli interventi riguardano la continuità del 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.
Criticità Bassa

5. CLASSE F3.2i: Fattibilità condizionata.

Le condizioni di realizzabilità degli interventi riguardano:

- la continuità del 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.
- la messa in sicurezza delle aree da utilizzare, anche senza l'attuazione di interventi strutturali, con autocompensazione dei volumi sottratti alla espansione delle acque; per la valutazione dei battenti idraulici attesi dovranno essere assunte a riferimento le Tavole I1 e I2 tenendo conto del franco di sicurezza di cui all'art. 66 comma 1. Per gli interventi compresi nei "Piani Attuativi del previgente PRG", la messa in sicurezza idraulica dovrà essere ottenuta secondo quanto previsto dagli studi idraulici di dettaglio allegati ai piani attuativi approvati.
- I progetti della nuova viabilità dovranno tener conto delle problematiche derivanti dai fenomeni di allagamento per transito di acque; dovranno quindi essere previsti accorgimenti per non aggravare la situazione idraulica al contorno.

E' fatto divieto di realizzare piani interrati e seminterrati fino alla realizzazione degli interventi strutturali necessari per la messa in sicurezza del comparto in cui ricade l'area di costruzione.

Criticità Media

6. CLASSE F4i: Fattibilità limitata

Sono inseriti in questa classe gli interventi di nuova previsione indicati negli elaborati di piano con le sigle APD1, APD2, PC, ACU.

Vengono riportate di seguito le condizioni di fattibilità relative alle aree di nuova espansione; per ogni area viene indicato, quando necessario, il contestuale intervento strutturale in grado di mitigare il rischio idraulico. Le condizioni recepiscono quanto indicato negli studi idraulici allegati alle varianti urbanistiche approvate prima dell'adozione del RU e denominate Ambito L, Ambito M e Variante Bavigliano. Nei casi in cui siano previsti interventi di autosicurezza mediante rialzamento del piano di calpestio al di sopra dei battenti attesi, occorrerà tener conto del franco di sicurezza di cui all'art. 66 comma 1.

Criticità molto elevata

Indicazioni progettuali per l'utilizzabilità delle aree di nuova espansione (Aree APD, PC, ACU)

SCHEDE DI FATTIBILITÀ

Sigla	Fattibilità	Accumulo/Transito	Comparto	Condizione
APD1-1	1i/3.1i/4i	Non allagabile / Allagamenti con Tr>200 / Transito acque di tracimazione	Fermulla	Per la porzione in classe 4i sono previste due soluzioni alternative: A) Autocompensazione nell'ambito dell'area di previsione considerando battenti idrici non superiori a cm 15 da verificare in fase di piano attuativo sulla base delle caratteristiche morfologiche di dettaglio. B) Risagomatura del bacino a tergo della briglia a bocca tarata sul Fermulla per evitare la fuoriuscita di mc 15.571, individuata in destra a monte dell'area di previsione. Per la porzione in classe 3.1i vedi Art. 221 c.3 NTA Per la porzione in classe 1i vedi Art. 221 c.2 NTA
APD1-2	1i/3.1i	Non allagabile / allagabile con Tr>200		Per la porzione in classe 3.1i vedi Art. 221 c.3 NTA Per la porzione in classe 1i vedi Art. 221 c.2 NTA
APD1-3	1i	Non allagabile		Art. 221 c.2 NTA
APD1-5	1i/3.1i/4i	Non allagabile / Allagabile con Tr>200 / Transito acque di tracimazione	M	Per la porzione in classe 4i è necessaria la realizzazione della cassa sul Rio di Lucciano Per la porzione in classe 3.1i vedi Art. 221 c. 3 NTA Per la porzione in classe 1i vedi Art. 221 c.2 NTA
APD1-6	1i	Non allagabile		Art. 221 c.2 NTA
APD1-7	4i	Transito acque di tracimazione	N	Realizzazione dell'adeguamento del bacino a monte della briglia della Màgia
APD1-8	3.1i	Allagabile con Tr>200		Art. 221 c.3 NTA
APD1-9	4i	Transito acque di tracimazione	M	Realizzazione della cassa sul Rio di Lucciano
APD1-10	3.1i	Allagabile con Tr>200		Art. 221 c. 3 NTA
APD1-11	3.2i	Transito acque basse	B	Art. 221 c.4 NTA
APD1-12	3.2i/4i	Transito di acque basse / Accumulo da F. Quadrelli	B	Per la porzione che ricade in fattibilità 4i, poiché l'accumulo è dovuto al F. Quadrelli, gli allagamenti dovranno essere compensati nell'area di previsione secondo i battenti indicati in Fig.1 Doc G Per la porzione in classe 3.2i vedi Art. 221 c.4 NTA
APD1-13	4i	Transito acque di tracimazione	A	La zona è soggetta a transito delle acque di tracimazione dell'Ombrone in aree prossime a quelle di intervento. In assenza di interventi strutturali sull'asta dell'Ombrone in grado di portare benefici a questa zona, l'edificazione potrà essere ammessa solo alle seguenti condizioni: a. messa in sicurezza degli interventi edilizi tramite rialzamento di almeno cm 50 sul p.c. attuale b. autocompensazione delle acque di allagamento c. divieto di spostare le vie di deflusso all'esterno dell'area di previsione in modo da non aggravare le zone circostanti.
APD1-14	3.1i	Allagabile con Tr>200		Art. 221 c.3 NTA
APD1-15	3.2i/4i	Transito acque basse e di tracimazione	A	La zona è soggetta, per circa metà della sua estensione, a transito delle acque di tracimazione dell'Ombrone in aree prossime a quelle di intervento. In assenza di interventi strutturali sull'asta dell'Ombrone in grado di portare benefici a questa zona, nelle aree

				<p>ricadenti in classe 4i, l'edificazione potrà essere ammessa solo alle seguenti condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> messa in sicurezza degli interventi edilizi tramite rialzamento di almeno cm 50 sul p.c. attuale autocompensazione delle acque di allagamento divieto di spostare le vie di deflusso all'esterno dell'area di previsione in modo da non aggravare le zone circostanti. <p>Per la porzione in classe 3.2i vedi Art. 221 c. 4 NTA</p>
APD1-16	4i	Accumulo	A	<p>In assenza di interventi strutturali sull'asta dell'Ombrone in grado di portare benefici a questa zona, l'edificazione potrà essere ammessa solo alle seguenti condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> messa in sicurezza degli interventi edilizi tramite rialzamento sulla base dei battenti riportati in Tav. I2 autocompensazione delle acque di allagamento all'interno dell'APD. divieto di spostare le vie di deflusso all'esterno dell'area di previsione in modo da non aggravare le zone circostanti
APD1-17	3.2i/4i	Transito acque basse / Transito acque di tracimazione / Accumulo.	A	<p>La zona è in parte interessata da allagamenti per accumulo e transito di acque dell'Ombrone in zone distanti da quelle di tracimazione. Per questa porzione, ricadente in classe 4i, in assenza di interventi strutturali sull'asta dell'Ombrone in grado di portare benefici a questa zona, l'edificazione è ammessa solo alle seguenti condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none"> messa in sicurezza degli interventi edilizi tramite rialzamento sulla base dei battenti riportati Tav.I2 per le aree di accumulo; per quelle soggette a transito per tracimazione dovrà essere considerato un battente di riferimento pari a cm 15 eventualmente da verificare in fase di piano attuativo sulla base delle caratteristiche morfologiche di dettaglio. autocompensazione delle acque di allagamento all'interno dell'APD. <p>Per la porzione in classe 3.2i vedi Art. 221 c.4 NTA</p>
APD1-18	4i	Accumulo	L	<p>All'interno di quest'area non potrà essere attribuita potenzialità edificatoria fino al collaudo degli interventi che consentano il superamento del rischio per tempi di ritorno compresi tra 0 e 20 anni e la contestuale messa in sicurezza per fenomeni di inondazione per tempi di ritorno di 200 anni. La messa in sicurezza di quest'area per 200 anni si otterrà con la realizzazione della cassa del Bavigliano.</p>
APD1-19	4i	Accumulo	L	<p>All'interno di quest'area non potrà essere attribuita potenzialità edificatoria fino al collaudo degli interventi che consentano il superamento del rischio per tempi di ritorno compresi tra 0 e 20 anni e la contestuale messa in sicurezza per fenomeni di inondazione per tempi di ritorno di 200 anni. La messa in sicurezza di quest'area per 200 anni si otterrà con la realizzazione della cassa del Bavigliano.</p>
APD1-20	4i	Accumulo	L	<p>All'interno di quest'area non potrà essere attribuita potenzialità edificatoria fino al collaudo degli interventi che consentano il superamento del rischio per tempi di ritorno compresi tra 0 e 20 anni e la contestuale messa</p>

				in sicurezza per fenomeni di inondazione per tempi di ritorno di 200 anni. La messa in sicurezza di quest'area per 200 anni si otterrà con la realizzazione della cassa del Bavigliano.
APD1-21	3.2i/4i	Transito acque basse / Accumulo	B	Realizzazione della cassa di Pontassio. Per la porzione in classe 3.2i vedi Art. 221 c.4 NTA
APD1-22	3.2i	Transito acque basse	B	Vedi Art. 221 c.4 NTA
APD1-24	1i	Non allagabile		Art. 221 c.2 NTA
APD1-25	1i	Non allagabile		Art. 221 c.2 NTA
APD1-26	3.2i	Transito acque basse	B	Vedi Art. 221 c.4 NTA
APD2-1	3.1i/3.2i/4i	Allagamenti con Tr>200 / Transito acque di tracimazione / Accumulo	E	Per le aree ricadenti in classe 4i gli interventi sono condizionati alla realizzazione dell'adeguamento del bacino a monte della briglia della Màgia; gli allagamenti dovuti al Colecchio di cui alla Fig.2 Doc G dovranno essere autocompensati nell'ambito dell'area di previsione. Si fa presente inoltre che una parte dell'area ricade in classe Pi4 del PAI; la previsione è quindi soggetta all'art. 6 delle NTA del PAI, e non è ammissibile "Salvo che non siano possibili localizzazioni alternative." Per le aree ricadenti in classe 3.2i vedi Art. 221 c.4 NTA Per le aree ricadenti in classe 3.1i vedi Art. 221 c.3 NTA
APD2-2	4i	Accumulo	G	All'interno di quest'area non potrà essere attribuita potenzialità edificatoria fino al collaudo degli interventi che consentano il superamento del rischio per tempi di ritorno compresi tra 0 e 20 anni e la contestuale messa in sicurezza per fenomeni di inondazione per tempi di ritorno di 200 anni. La messa in sicurezza per 200 anni si otterrà mediante: - realizzazione della cassa sul Rio di Lucciano. - realizzazione dell'adeguamento del bacino a monte della briglia della Màgia. Gli allagamenti dovuti al Colecchio di cui alla Fig.2 Doc G dovranno essere autocompensati nell'ambito dell'area di previsione. La messa in sicurezza dei manufatti dovrà tener conto del franco di sicurezza di cui all'art. 66 c.1.
APD2-3	3.1i	Allagabile con Tr>200		Art. 221 c.3 NTA
APD2-4	3.2i	Transito acque basse	B	Art. 221 c.4 NTA
APD2-5	3.2i/4i	Transito acque di tracimazione.	A	La zona è in parte interessata da allagamenti per transito di acque dell'Ombro in zone distanti dall'area di tracimazione. In assenza di interventi strutturali sull'asta dell'Ombro in grado di portare benefici a questa zona, le condizioni di utilizzabilità dell'area riguardano: a. messa in sicurezza degli interventi edilizi tramite rialzamento del piano di calpestio considerando un battente per le acque di transito non superiore a cm 15 da verificare in fase di piano attuativo sulla base delle caratteristiche morfologiche di dettaglio. b. autocompensazione delle acque di allagamento all'interno dell'APD. Per le aree ricadenti in classe 3.2i vedi Art. 221 c.4 NTA
APD2-6	3.2i/4i	Transito acque basse / Accumulo	H	Per quanto riguarda la porzione in classe 4i è necessaria la realizzazione della cassa di Pontassio. Per la porzione in classe 3.2i vedi art. 221 c.4 NTA
APD2.8	3.1i	Allagabile con Tr>200		Art. 221 c.3 NTA.
APD2.9	3.1i	Allagabile con Tr>200		Art. 221 c.3 NTA.

APD2.10	3.1i/3.2i/4i	Transito di acque basse/ Transito acque di tracimazione / Accumulo	G - M	<p>Ex PIP di Via Firenze</p> <p>Nelle zone in classe 4i all'interno di quest'area non potrà essere attribuita potenzialità edificatoria fino al collaudo degli interventi che consentano il superamento del rischio per tempi di ritorno compresi tra 0 e 20 anni e la contestuale messa in sicurezza per fenomeni di inondazione per tempi di ritorno di 200 anni. Per la messa in sicurezza delle aree soggette ad accumulo ed a tracimazione di acque alte è necessaria la realizzazione della cassa sul Rio di Lucciano e l'adeguamento del bacino a monte della briglia della Magia.</p> <p>Gli allagamenti dovuti al Colecchio di cui alla Fig. 2 dovranno essere autocompensati nell'ambito dell'area di previsione.</p> <p>Per la restante porzione nelle classi 3.1i e 3.2i vedi art. 221 c.3 e c.4 NTA.</p>
APD2.11	4i	Accumulo / Transito acque di tracimazione	A	<p>La zona è in parte interessata da allagamenti per accumulo e transito di acque dell'Ombrone in zone distanti dall'area di tracimazione. In assenza di interventi strutturali sull'asta dell'Ombrone in grado di portare benefici a questa zona, le condizioni di utilizzabilità dell'area riguardano:</p> <p>a. messa in sicurezza degli interventi edilizi tramite rialzamento del piano di calpestio considerando il battente indicato nella carta I2 per le aree soggette ad accumulo e un battente non superiore a cm 15, da verificare in fase di piano attuativo sulla base delle caratteristiche morfologiche di dettaglio, per le acque di transito.</p> <p>b. autocompensazione delle acque di allagamento all'interno dell'APD.</p>
PC1	3.1i/4i	Allagabile con $Tr > 200$ / Transito acque di tracimazione		<p>Per le aree in fattibilità 3.1i, vedi Art. 221 c.3 NTA.</p> <p>Per la piccola porzione in fattibilità 4i è necessaria la realizzazione della cassa sul Rio di Lucciano</p>
PC3	3.2i	Transito acque basse	A/B	Vedi Art. 221 c. 4 NTA
PC5	3.2i	Transito acque basse	A/A1	Vedi Art. 221 c. 4 NTA
PC7	3.2i/4i	Transito acque basse e di tracimazione	B	<p>Per quanto riguarda la piccola porzione soggetta a tracimazioni da acque alte (classe 4i) è necessaria la messa in sicurezza tramite realizzazione della cassa di Pontassio.</p> <p>Per la restante porzione in classe 3.2i vedi art. 221 c. 4 NTA</p>
PC9	3.2i/4i	Transito di acque basse/ Accumulo	L	<p>Nelle zone in classe 4i all'interno di quest'area la previsione edificatoria non è consentita salvo che per le infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, fino al collaudo degli interventi che consentano il superamento del rischio per tempi di ritorno compresi tra 0 e 20 anni e la contestuale messa in sicurezza per fenomeni di inondazione per tempi di ritorno di 200 anni.</p> <p>Per quanto riguarda la porzione soggetta a accumulo (classe 4i) è necessaria la messa in sicurezza tramite realizzazione della cassa del Bavigliano.</p> <p>Per la restante porzione in classe 3.2i vedi art. 221 c. 4 NTA</p>
PC10	4i	Accumulo / Transito acque di tracimazione.	A	La zona è interessata da allagamenti per accumulo e transito di acque dell'Ombrone in zone distanti dalle

				<p>aree di tracimazione. In assenza di interventi strutturali sull'asta dell'Ombrone in grado di portare benefici a questa zona, le condizioni di utilizzabilità dell'area riguardano:</p> <p>a. messa in sicurezza degli interventi edilizi tramite rialzamento sulla base dei battenti riportati in Tav. 12 per le aree di accumulo; per le aree di transito dovrà essere considerato un battente non superiore a cm 15 da verificare in fase di piano attuativo sulla base delle caratteristiche morfologiche di dettaglio.</p> <p>b. autocompensazione delle acque di allagamento all'interno del PC.</p>
ACU	4.i	Transito di acque basse / Transito acque di tracimazione / Accumulo	E - G - F - N	<p>Per la messa in sicurezza delle aree soggette ad accumulo ed a transito è necessaria la realizzazione della cassa sul Rio di Lucciano e l'adeguamento del bacino a monte della briglia della Màgia.</p> <p>Gli allagamenti dovuti al Colecchio di cui alla Fig.2 Doc G dovranno essere autocompensati nell'ambito dell'area di previsione. La messa in sicurezza dei manufatti dovrà tener conto del franco di sicurezza di cui all'art. 66 c.1</p>

6. Per la determinazione della fattibilità degli interventi ricadenti nel territorio rurale si farà riferimento alla tabella 2 riportata nel Documento G del Regolamento Urbanistico e in ciascuna carta di fattibilità.

Art. 222 - Condizioni di fattibilità geomorfologica

1. La disciplina della fattibilità geomorfologica discende dalle direttive di cui all'art. 66 delle N.T.A. del Piano Strutturale.
2. Ogni intervento previsto nelle varie zone urbanistiche e ricadente nelle classi di fattibilità evidenziate nelle Tavole G6, è soggetto alle seguenti prescrizioni.
3. CLASSE F1: Fattibilità senza particolari limitazioni. Le caratteristiche geologico-stratigrafiche possono essere ricavate da osservazioni di superficie. La caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di progetto, quando necessaria, può essere ottenuta per mezzo di notizie verificate con dati di indagini effettuate in zone vicine, litologicamente simili.
4. CLASSE F2: Fattibilità con normali vincoli a livello di progetto. Per le aree incluse in questa classe le indagini dovranno essere svolte nella fase di progetto esecutivo per ogni singolo intervento ed avranno come obiettivo la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo. Nel dimensionamento e nella scelta dei tipi di indagine si dovrà fare riferimento a quanto riportato nel D.M. 11.3.1988.
5. CLASSE F3.1: Fattibilità condizionata. I progetti di intervento compresi in questa zona devono essere corredati da indagini geologiche e geotecniche estese ad un'area sufficientemente ampia da rendere possibile una valutazione della stabilità generale della zona di intervento prima e dopo la costruzione.
6. CLASSE F3.2: Fattibilità condizionata. Dovrà essere valutata adeguatamente la stabilità del versante in cui si trova l'area di intervento; a questo scopo le indagini geognostiche dovranno verificare lo spessore e le caratteristiche geotecniche dei depositi detritici presenti e le qualità geomeccaniche degli eventuali affioramenti rocciosi.

7. CLASSE F4: Fattibilità limitata. Aree non utilizzabili per nuove espansioni edilizie. Sono tuttavia ammessi interventi edilizi sul tessuto esistente fino alla sostituzione edilizia e alla ristrutturazione urbanistica. Le condizioni di fattibilità sono indicate nella scheda progettuale che segue. Sono altresì ammesse le realizzazioni di reti di approvvigionamento idraulico, elettrico, gas e analoghe, nonché quelle di smaltimento fognario.

Indicazioni progettuali per gli interventi in classe F4 di fattibilità geomorfologica.

Aree TC2 e TC3 di Via Asiago

- Gli edifici dovranno essere realizzati con fondazioni profonde incastrate nel substrato roccioso non alterato.
 - Le acque superficiali e di sottosuolo dovranno essere allontanate mediante la regimazione delle acque meteoriche e la realizzazione di drenaggi spinti in profondità fino al substrato impermeabile.
8. Per tutte le classi di fattibilità in fase di intervento deve essere valutata l'entità e l'influenza sugli effetti sismici locali dei bordi di scarpata indicati come "bordi di aree con processi morfologici in evoluzione" indicati nella carta Geomorfologica o di altri eventualmente presenti alla luce delle normative sismiche vigenti.
 9. Per la determinazione della fattibilità degli interventi ricadenti nel territorio rurale, si farà riferimento alla tabella 2 riportata nel documento G del Regolamento Urbanistico ed in ciascuna carta di fattibilità.

Art. 222 bis - Adeguamento al Piano per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Arno

1. Il Regolamento Urbanistico recepisce i vincoli espressi dal D.P.C.M. 6 maggio 2005, "Approvazione del piano di bacino del fiume Arno, stralcio assetto idrogeologico", con particolare riferimento alle aree classificate in pericolosità per frana elevata (Pf3) ed in pericolosità idraulica elevata (Pi3) e molto elevata (Pi4). Nelle aree ricadenti in queste classi gli interventi edilizi e quelli di trasformazione morfologica devono tenere conto delle prescrizioni espresse ai relativi articoli delle Norme di Attuazione del P.A.I.

TITOLO IX - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 223 - Poteri di deroga

1. Ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/01, il permesso di costruire in deroga al Regolamento Urbanistico è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.
2. Il permesso di costruire in deroga viene rilasciato previa deliberazione del consiglio comunale e nel rispetto delle disposizioni contenute nel Codice dei beni culturali e del paesaggio e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
3. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
4. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti stabiliti dal Regolamento Urbanistico in materia di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Art. 223 bis - Adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili

1. Ai sensi dell'art. 7, comma 2, lettera "e", della L.R. 1/2005 sono sottoposti a denuncia di inizio gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.
2. La possibilità di cui al comma precedente può essere esercitata, previa adeguata dimostrazione delle esigenze da soddisfare, nei limiti del 10% della superficie utile lorda esistente o di quella ammessa in forza degli indici previsti dalle presenti norme.
3. E' facoltà del Comune consentire ampliamenti maggiori, mediante rilascio di permesso di costruire in deroga, ove sia accertato che le documentate esigenze del disabile non possono trovare soddisfazione nei limiti dimensionali di cui al comma precedente. Ai fini della concessione di tale tipo di deroga, si applicano le disposizioni di cui ai commi 2, 3 e 4 dell'art. 223.

Art. 223 ter – Incentivi per la residenza sociale

1. Ai fini delle presenti norme si considera di residenza sociale qualsiasi intervento edilizio che risulti finalizzato:
 - a) alla realizzazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica;
 - b) alla realizzazione di alloggi sociali, come definiti all'art. 1 del Decreto Ministeriale 22/4/2008;
 - c) a pratiche di affitto convenzionato e cioè ad un processo con il quale l'operatore realizza alloggi, anche diversi da quelli di cui alla lettera "a", e li mette a disposizione di soggetti indicati dal Comune con corresponsione di un canone contenuto e predeterminato;
 - c) a pratiche di vendita convenzionata e cioè ad un processo con il quale l'operatore realizza alloggi e li vende a soggetti indicati dal Comune con corresponsione di un prezzo contenuto e predeterminato;
 - d) a pratiche di autocostruzione assistita e cioè ad un processo di produzione della costruzione nel quale i futuri proprietari realizzano materialmente le proprie abitazioni all'interno di un gruppo organizzato;
 - e) a pratiche anche diverse da quelle indicate alle lettere "c", "d" ed "e" ma suscettibili di offrire risposte almeno altrettanto efficaci alle esigenze abitative delle fasce sociali più deboli.
2. Al fine di agevolare la realizzazione di residenza sociale, il Regolamento Urbanistico prevede i seguenti incentivi:
 - negli interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica da eseguirsi nelle aree AR1 ed AR2, nonché nei tessuti TC1, TC2, TM1, è consentita una maggiore edificabilità pari alla metà della superficie utile lorda destinata a residenza sociale, fino ad un massimo del 25% del valore ammesso dalle norme di zona;
 - negli interventi di sostituzione edilizia di cui all'art. 191, comma 3, lettera "c", è consentita una maggiore edificabilità pari alla metà della superficie utile lorda destinata a residenza sociale, fino ad un massimo del 25% del valore ivi previsto.

3. Gli incentivi di cui al comma precedente si applicano con riferimento alla sola superficie utile lorda, fermo restando quanto disposto dalle presenti norme in relazione agli altri parametri edilizi ed urbanistici.
4. Gli incentivi di cui la comma 2 non si applicano, in nessun caso, agli interventi da eseguire nelle aree a pianificazione differita in quanto la presenza di residenza sociale costituisce autonomo parametro di valutazione delle proposte che partecipano alla procedura competitiva e comparativa di cui all'art. 52.

Art. 224 - Misure di salvaguardia

1. Con l'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico viene meno l'efficacia del P.R.G. previgente e decadono le misure di salvaguardia applicate a partire dalla data della sua adozione ai sensi dell'art. 61 della L.R. 1/2005 e dell'art. 12, comma 3, del D.P.R. 380/01.
2. Le varianti in corso d'opera ai permessi di costruire relativi rilasciati prima dell'adozione del Regolamento Urbanistico sono valutati secondo quanto disposto dall'art. 158.

Allegato “A”

AMBITI DI CONNOTAZIONE URBANA

Il primo Regolamento Urbanistico individua un solo Ambito di Connotazione Urbana: ACU di viale Montalbano a Quarrata, individuato con apposito perimetro e campitura sulle tavole di progetto. All'interno del perimetro dell'ACU sono evidenziate le aree per parcheggi pubblici e per attrezzature e servizi esclusivamente ai fini di una loro valutazione nel dimensionamento delle aree standard.

In fase di redazione del Piano Complesso di Intervento dell'ACU di Viale Montalbano è consentito:

- indicare una diversa localizzazione per i parcheggi pubblici e le aree destinate servizi ed attrezzature esistenti;
- impegnare per la localizzazione dei parcheggi pubblici, dei servizi ed attrezzature di interesse urbano e territoriale, nonché per i parcheggi di relazione o di uso pubblico anche le aree esterne al perimetro dell'ACU e al limite di crescita urbana, purché ad essi aderenti;
- apportare modifiche alla viabilità esistente e di progetto del RU purché finalizzate al raggiungimento degli obiettivi indicati nella scheda e funzionali al disegno complessivo di riorganizzazione del sistema viario e della mobilità.

–

Nella scheda che segue, sono indicati:

- l'ubicazione dell'Ambito;
- gli obiettivi da perseguire nella redazione dello strumento di intervento;
- il dimensionamento degli interventi di nuova edificazione suddivisi per destinazione d'uso;
- il tipo di strumento di intervento.

Dal dimensionamento sono esclusi gli interventi di nuova edificazione per la realizzazione o il potenziamento di attrezzature di interesse urbano e territoriale.

Dal dimensionamento sono comunque esclusi gli interventi di recupero e trasformazione dei volumi esistenti.

Ubicazione Viale Montalbano fra torrente Stella e incrocio viale Europa e via Torino

- Obiettivi**
1. Costruire la porta di accesso al capoluogo e ad un ambito urbano caratterizzato da forti qualità insediative per la specificità delle funzioni, per le tipologie edilizie, per le relazioni con il contesto ambientale ed il sistema della mobilità.
 2. Qualificare ed innovare l'asse delle strutture di promozione e vendita delle tipiche produzioni locali.
 3. Riorganizzare la viabilità di attraversamento est-ovest del capoluogo e selezionare i flussi di traffico lungo la via.
 4. Potenziare le dotazioni di aree di sosta ed incentivare sistemi di mobilità alternativa.
 5. Favorire e coordinare la trasformazione fisica e la riorganizzazione funzionale delle strutture espositive e commerciali esistenti.
 6. Favorire l'insediamento di strutture ricettive e di strutture per il turismo di affari.
 7. Delocalizzare la scuola media superiore esistente e riorganizzare le attrezzature di interesse collettivo e generale esistenti nell'area.
 8. Recuperare il fosso Falchereto come asse di collegamento pedonale dell'area.
 9. Incrementare le dotazioni di attrezzature di interesse comunale e sovracomunale, di piazze, aree a verde e parcheggi pubblici.

Dimensionamento Superficie utile lorda massima per nuova edificazione al netto degli interventi per attrezzature e servizi di interesse urbano e territoriale:
S.U.L. per direzionale commerciale = mq. 10.000
S.U.L. per ricettivo = mq. 5.000
S.U.L. per residenza = mq. 8.000

Strumento di intervento Piano complesso di intervento.

Allegato "B"

PROGETTI DI CENTRALITÀ

I progetti di centralità sono numerati ed individuati con apposito perimetro sulle tavole di progetto del Regolamento Urbanistico. Nelle schede che seguono, per ciascun progetto di centralità, sono indicati:

- l'ubicazione;
- gli obiettivi da perseguire nella redazione dello strumento di intervento;
- il dimensionamento degli interventi di nuova edificazione suddivisi per destinazione d'uso;
- il tipo di strumento di intervento: piano particolareggiato o progetto unitario, comunque assoggettato all'approvazione del Consiglio Comunale.

Dal dimensionamento sono esclusi gli interventi di nuova edificazione per la realizzazione o il potenziamento di attrezzature di interesse urbano e territoriale.

Dal dimensionamento sono comunque esclusi gli interventi di recupero e trasformazione dei volumi esistenti.

Progetto di centralità Quarrata - via Torino:

PC1

Ubicazione	Area prospiciente via Torino e via Bocca di Gora e Tinaia.
Obiettivi	<ol style="list-style-type: none">1. Creare una nuova centralità nel capoluogo, capace di promuovere la riqualificazione dei tessuti produttivi e residenziali circostanti.2. Potenziare il polo scolastico e le dotazioni di parcheggi, aree a verde ed attrezzature di quartiere.3. Creare un nucleo di strutture terziario-commerciali di interesse generale compatibile con il contesto residenziale, capace di promuovere la qualificazione del sistema produttivo locale.4. Favorire la riconversione delle strutture produttive esistenti, anche con la demolizione e rilocalizzazione dei volumi.5. Realizzare un nucleo residenziale fortemente integrato.
Dimensionamento	Superficie utile lorda massima per nuova edificazione al netto degli interventi per attrezzature e servizi di interesse urbano e territoriale: S.U.L. per residenza = mq.7.000 S.U.L. per direzionale-commerciale = mq.7.000 Altezza massima = mt.12,00
Strumento di intervento	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata.

Progetto di centralità Quarrata – Piazza Risorgimento:

PC2

Ubicazione	Area centrale di Quarrata fra piazza Risorgimento e area ex-Lenzi
Obiettivi	<ol style="list-style-type: none">1. Riqualificare i fronti edilizi di piazza Risorgimento se necessario anche in deroga agli interventi ammessi dalla classificazione del patrimonio edilizio esistente.2. Migliorare la permeabilità dell'area ex-Lenzi ed il sistema di collegamenti con il contesto insediativo.3. Completare gli interventi di recupero dei volumi esistenti.
Dimensionamento	Non sono previsti interventi di nuova edificazione. Sono ammessi esclusivamente gli incrementi di volume derivanti da sopraelevazioni o da interventi di demolizione e ricostruzione di volumi esistenti.
Strumento di intervento	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

Progetto di centralità Barba:

PC3

Ubicazione	Area centrale di Barba a nord ed a sud della S.R.66
Obiettivi	<ol style="list-style-type: none">1. Riqualificare l'area centrale della frazione nella prospettiva di una diminuzione del traffico veicolare sulla S.R.66.2. Sistemare gli spazi pubblici sul fronte e sul retro della chiesa, anche tramite la demolizione e rilocalizzazione dell'annesso ex-rurale lungo la S.R.66.3. Delocalizzare l'impianto distribuzione carburanti ed incrementare la dotazione di parcheggi pubblici.4. Realizzare una estesa area a verde pubblico e per attrezzature di interesse pubblico connesse ad un nucleo insediativo nella parte a nord della S.R.66
Dimensionamento	Superficie utile lorda massima per nuova edificazione al netto degli interventi per attrezzature e servizi di interesse urbano e territoriale: S.U.L. per residenza = mq. 4.200 S.U.L. per direzionale-commerciale = mq.1.000 Altezza massima = mt.7,50
Strumento di intervento	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata.

Progetto di centralità Ferruccia:**PC4**

Ubicazione	Area centrale di Ferruccia prospiciente la chiesa.
Obiettivi	<ol style="list-style-type: none">1. Valorizzare ed integrare emergenze ed attrezzature della frazione: la chiesa, il cimitero, il campo sportivo, il circolo, l'asilo, le attrezzature socio-sanitarie, gli argini ed il ponte sull'Ombrone.2. Valorizzare la piazza e gli spazi pubblici prospicienti la chiesa.
Dimensionamento	Non sono previsti interventi di nuova edificazione se non per l'adeguamento di servizi di interesse urbano e territoriale.
Strumento di intervento	Progetto unitario di iniziativa pubblica e/o privata.

Progetto di centralità Caserana:**PC5**

Ubicazione	Area prospiciente via di Mezzo.
Obiettivi	<ol style="list-style-type: none">1. Realizzare un nuovo polo di attrezzature di interesse pubblico e di spazi di relazione nel baricentro della frazione.2. Realizzare una piazza su via di Mezzo.3. Completare l'adeguamento della traversa di via di Mezzo sul lato ovest dell'area.
Dimensionamento	Superficie utile lorda massima per nuova edificazione al netto degli interventi per attrezzature e servizi di interesse urbano e territoriale: S.U.L. per residenza = mq. 2.000 S.U.L. per direzionale-commerciale = mq. 800 Altezza massima = mt.7,50
Strumento di intervento	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata.

Progetto di centralità Santonovo:**PC6**

Ubicazione	Area centrale di Santonovo a nord ed a sud di viale Europa.
Obiettivi	<ol style="list-style-type: none">1. Valorizzare ed integrare le emergenze e le attrezzature di interesse pubblico della frazione: la villa-fattoria Banchieri, il lago-parco del Santonovo, la chiesa, il cimitero, la scuola.2. Realizzare un sistema connettivo di percorsi ciclabili e pedonali.3. Incrementare la dotazione di attrezzature e servizi di interesse generale della frazione.
Dimensionamento	Non sono previsti interventi di nuova edificazione se non per l'adeguamento di servizi di interesse urbano e territoriale.
Strumento di intervento	Progetto unitario di iniziativa pubblica e/o privata.

Progetto di centralità Valenzatico:**PC7**

Ubicazione	Area centrale di Valenzatico a nord ed a sud del torrente Stella.
Obiettivi	<ol style="list-style-type: none">1. Riquilificare gli spazi pubblici e di uso pubblico attorno alla chiesa ed alla scuola.2. Realizzare un polo di aree a verde ed attrezzature di quartiere nell'area ad est della Chiesa.3. Favorire e coordinare la riconversione delle strutture produttive esistenti e distribuire i corrispondenti volumi su un'area più ampia.4. Realizzare un sistema di percorsi ciclo-pedonali di collegamento fra la parte a sud ed a nord del torrente Stella.5. Potenziare e riquilificare il polo di servizi ed attrezzature esistenti attraverso la dotazione di adeguate aree a parcheggio e l'ispessimento del tessuto insediativo dell'area a nord del torrente Stella.6. Delocalizzare l'impianto di distribuzione carburanti e favorire la creazione di uno slargo lungo l'asse stradale.
Dimensionamento	Superficie utile lorda massima per nuova edificazione al netto degli interventi per attrezzature e servizi di interesse urbano e territoriale: S.U.L. per residenza = mq. 2.500 S.U.L. per direzionale-commerciale = mq.2.500 Altezza massima = mt.10,50 Nell'ambito del progetto di centralità è consentito il recupero dell'intero volume degli impianti produttivi esistenti a condizione che la sua ricollocazione occupi un area più ampia di quella attuale.
Strumento di intervento	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata.

Progetto di centralità Casini:**PC8**

Ubicazione	Area centrale di Casini a nord della S.R.66
Obiettivi	<ol style="list-style-type: none">1. Coordinare la sistemazione degli spazi pubblici previsti nei nuovi insediamenti residenziali con la riqualificazione delle aree adiacenti alla chiesa.2. Incrementare la dotazione di parcheggi pubblici.3. Favorire la riqualificazione del fronte edilizio sulla S.R.66 e delle retrostanti aree.
Dimensionamento	Non sono previsti interventi di nuova edificazione se non per l'adeguamento di servizi di interesse urbano e territoriale.
Strumento di intervento	Progetto unitario di iniziativa pubblica e/o privata.

Progetto di centralità Catena:**PC9**

Ubicazione	Area centrale di Catena a nord ed a sud della S.R.66
Obiettivi	<ol style="list-style-type: none">1. Completare via Molin Nuovo come viabilità di servizio parallela alla S.R.66.2. Incrementare la dotazione di parcheggi pubblici e di attrezzature di interesse pubblico.3. Coordinare nel contesto ambientale l'ispessimento del tessuto insediativo su via Molin Nuovo.4. Favorire l'intervento di riqualificazione insediativa delle strutture produttive esistenti su via Po.5. All'area non potrà essere attribuita potenzialità edificatoria, almeno per le parti inondate, sino al collaudo degli interventi che consentano il superamento del rischio per tempi ritorno compresi tra 0 e 20 anni e la contestuale messa in sicurezza per fenomeni idraulici per tempi di ritorno di 200 anni.
Dimensionamento	Superficie utile lorda massima per nuova edificazione al netto degli interventi per attrezzature e servizi di interesse urbano e territoriale: S.U.L. per residenza = mq. 2.500 Altezza massima = mt. 7,50
Strumento di intervento	Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica e/o privata.

Ubicazione	Area centrale di Vignole ad est e ad ovest di via IV Novembre
Obiettivi	<ol style="list-style-type: none">1. Valorizzare ed integrare le principali attrezzature della frazione: le scuole, le chiese, il cimitero, le aree a verde e gli impianti sportivi, le strutture direzionali, nella prospettiva di un allontanamento del traffico di attraversamento.2. Sistemare il sagrato della vecchia chiesa e riqualificare gli spazi di uso pubblico adiacenti.3. Potenziare il polo di attrezzature scolastiche ed incrementare la dotazione di parcheggi pubblici.4. Realizzare una rete di percorsi pedonali di collegamento fra le diverse attrezzature.
Dimensionamento	Non sono previsti interventi di nuova edificazione se non per l'adeguamento di servizi di interesse urbano e territoriale.
Strumento di intervento	Progetto unitario di iniziativa pubblica e/o privata.

Allegato "C"

AREE A PIANIFICAZIONE DIFFERITA DI TIPO 1 E 2

Le aree a pianificazione differita ammissibili nel primo Regolamento Urbanistico alla procedura competitiva e comparativa disciplinata dalle Norme, sono numerate ed individuate con apposita campitura sulle tavole di progetto del Regolamento Urbanistico, sulla base della seguente distinzione:

- APD1 – Aree a pianificazione differita per insediamenti non produttivi.
- APD2 – Aree a pianificazione differita per insediamenti non residenziali.

Nelle schede che seguono, per ciascuna area a pianificazione differita sono indicati:

- l'ubicazione;
- la superficie complessiva dell'area calcolata al netto della viabilità di attraversamento;
- le prescrizioni a cui debbono conformarsi le proposte di partecipazione ai bandi ed i piani di attuazione delle APD;
- gli indirizzi che si ritiene opportuno siano seguiti nella predisposizione delle proposte e dei piani di attuazione delle APD.

Oltre alle specifiche disposizioni elencate nelle schede per ciascuna APD sono da considerare indirizzi generali per la presentazione delle proposte di partecipazione ai bandi e per la redazione dei piani attuativi delle APD le seguenti indicazioni riguardanti le previsioni di nuovi assetti insediativi:

- indice medio territoriale (S.U.L./S.T.) non superiore a 0,50 per le aree di tipo APD1 ed a 0,45 per le aree di tipo APD2, precisandosi che per S.T. si intende la quota parte delle aree interessate da nuovi insediamenti;
- altezza degli edifici non superiore a 4 piani nelle aree centrali del capoluogo ed a 3 piani nelle frazioni e nelle aree esterne del capoluogo;
- dotazione di aree a standard nettamente superiori al fabbisogno degli insediamenti previsti.

Nel dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti il primo Regolamento Urbanistico riserva alle procedure di attuazione delle aree a pianificazione differita le seguenti quote di superficie utile lorda e di superficie di suolo impegnato:

- S.U.L. per residenza = mq. 35.000
- S.U.L. per direzionale commerciale = mq. 12.000
- Suolo impegnato per nuovi insediamenti produttivi = mq. 60.000 per una S.U.L. complessiva non superiore a mq. 27.000.

Area a pianificazione differita di tipo 1:**APD1.01**

Frazione	QUARRATA
Ubicazione	Via Firenze – Via Larga – località Quarrata
Superficie	mq. 60.683
Prescrizioni	<ol style="list-style-type: none">1. Collegamento viario tra Via Firenze e Via Larga.2. Recupero degli argini del Rio Fermulla nel sistema dei percorsi ciclo-pedonali del capoluogo.3. Potenziamento delle aree a verde attrezzato e del nucleo di impianti sportivi.
Indirizzi	<ol style="list-style-type: none">1. Realizzazione di impianti ed attrezzature di interesse urbano e territoriale.2. Collegamento ciclo-pedonale tra gli impianti sportivi, l'ospedale Caselli ed il Rio Fermulla.

Area a pianificazione differita di tipo 1:**APD1.02**

Frazione	QUARRATA
Ubicazione	Via dei Ronchi – Via S.Lucia – località Quarrata
Superficie	mq. 33.198
Prescrizioni	<ol style="list-style-type: none">1. Recupero degli argini del Rio Fermulla nel sistema dei percorsi ciclo-pedonali del capoluogo. <p>Potenziamento delle attrezzature scolastiche.</p>
Indirizzi	<ol style="list-style-type: none">1. Collegamento viario di servizio tra Via S.Lucia e Via dei Ronchi.2. Realizzazione di aree a verde attrezzato in aderenza al Rio Fermulla.

Area a pianificazione differita di tipo 1:**APD1.03**

Frazione	QUARRATA
Ubicazione	Via Campriana - loc. Quarrata
Superficie	mq. 26.697
Prescrizioni	Adeguamento di Via Campriana (circonvallazione sud del capoluogo).
Indirizzi	<ol style="list-style-type: none">1. Delocalizzazione delle attività produttive esistenti.2. Distribuzione dei volumi esistenti sull'intera area.3. Realizzazione di una quota significativa di aree a verde attrezzato.

Area a pianificazione differita di tipo 1:**APD1.05**

Frazione	QUARRATA
Ubicazione	Via Folonica – Via Verdi – Via di Lucciano – Località Silvione
Superficie	mq. 26.717
Prescrizioni	<ol style="list-style-type: none">1. Collegamento viario tra Via Folonica e Via di Lucciano (circonvallazione sud del capoluogo).2. Collegamento viario con Via Mascagni e Via Verdi.3. Realizzazione di percorsi ciclo-pedonali e di una fascia a verde lungo circonvallazione ed argini della cassa d'espansione sul Rio di Lucciano.
Indirizzi	<ol style="list-style-type: none">1. Integrazione con gli insediamenti esistenti fra Via di Lucciano e Via Mascagni.2. Realizzazione di area a verde attrezzato in prossimità di Via Folonica.

Area a pianificazione differita di tipo 1:**APD1.06**

Frazione	QUARRATA
Ubicazione	Via Campriana – Via Tasso
Superficie	mq. 18.942
Prescrizioni	<ol style="list-style-type: none">1. Prolungamento di Via Tasso.
Indirizzi	<ol style="list-style-type: none">1. Delocalizzazione delle attività produttive esistenti.2. Distribuzione dei volumi esistenti su un'area più vasta.

Area a pianificazione differita di tipo 1:**APD1.07**

Frazione	QUARRATA
Ubicazione	Via Marco Polo – Via Volta – Località Quarrata
Superficie	mq. 4.338
Prescrizioni	1. Realizzazione di una quota di parcheggi pubblici superiore agli standard. 2. Realizzazione di una quota significativa di attrezzature di interesse collettivo.
Indirizzi	1. Realizzazione di una piazza.

Area a pianificazione differita di tipo 1:**APD1.08**

Frazione	QUARRATA
Ubicazione	Via Einaudi - Località Colecchio
Superficie	mq. 26.921
Prescrizioni	1. Realizzazione di una quota di parcheggi pubblici superiore agli standard.
Indirizzi	1. Integrazione con gli insediamenti storici e gli edifici ex-rurali di Colecchio. 2. Realizzazione di una quota significativa di verde pubblico attrezzato.

Area a pianificazione differita di tipo 1:**APD1.09**

Frazione	QUARRATA
Ubicazione	Via Cellini – Via Masaccio – Località Quarrata
Superficie	mq. 4.571
Prescrizioni	1. Realizzazione di una quota di parcheggi pubblici superiore agli standard. 2. Collegamento viario tra Via Cellini e Via Masaccio.
Indirizzi	1. Realizzazione di una quota significativa di attrezzature di interesse collettivo.

Area a pianificazione differita di tipo 1:**APD1.10**

Frazione	QUARRATA
Ubicazione	Via Larga – Via Filzi – Località Quarrata
Superficie	mq. 6.933
Prescrizioni	1. Collegamento viario tra Via Firenze e Via Larga.
Indirizzi	1. Realizzazione di attrezzature compatibili con insediamenti produttivi e residenziali.

Area a pianificazione differita di tipo 1:**APD1.11**

Frazione	S.ANTONIO
Ubicazione	Via del Falchero – Via A.Frank – Località S.Antonio
Superficie	mq. 11.761
Prescrizioni	1. Collegamento viario tra Via del Falchero e S.R.66 (circonvallazione sud di S.Antonio – Barba).
Indirizzi	2. Realizzazione di quote significative di parcheggi pubblici e di verde pubblico attrezzato.

Area a pianificazione differita di tipo 1:**APD1.12**

Frazione	BARBA
Ubicazione	Via Bottaia – Località Barba
Superficie	mq.30.712
Prescrizioni	1. Allargamento di Via Bottaia. 2. Realizzazione di una quota significativa di parcheggi pubblici.
Indirizzi	1. Integrazione con gli insediamenti esistenti. 2. Realizzazione di vaste aree a verde attrezzato e sportivo. 3. Realizzazione di attrezzature di interesse generale.

Area a pianificazione differita di tipo 1:**APD1.13**

Frazione	FERRUCCIA
Ubicazione	Via Pellico – Via Maroncelli – Località Ferruccia
Superficie	mq. 5.845
Prescrizioni	1. Collegamento viario tra Via Pellico e Via Arcangeli.
Indirizzi	1. Realizzazione di una quota di parcheggi pubblici superiore agli standard.

Area a pianificazione differita di tipo 1:**APD1.14**

Frazione	FERRUCCIA
Ubicazione	Via Nazario Sauro
Superficie	mq. 6.494
Prescrizioni	1. Realizzazione di una quota di parcheggi pubblici superiore agli standard. 2. Recupero del percorso storico sul confine est dell'area.
Indirizzi	1. Integrazione con gli insediamenti esistenti.

Area a pianificazione differita di tipo 1:**APD1.15**

Frazione	FERRUCCIA
Ubicazione	Via Pellico – Via Ceccarelli – Località Ferruccia
Superficie	mq. 22.938
Prescrizioni	Collegamento viario tra Via Pellico e Via Ceccarelli.
Indirizzi	1. Integrazione con gli insediamenti esistenti. 2. Realizzazione di vaste aree a verde attrezzato.

Area a pianificazione differita di tipo 1:**APD1.16**

Frazione	FERRUCCIA
Ubicazione	Via Pellico – Località Ferruccia
Superficie	mq. 5.882
Prescrizioni	1. Adeguamento della sede viaria di Via Pellico.
Indirizzi	1. Integrazione con gli insediamenti esistenti. 2. Realizzazione di una quota di parcheggi pubblici superiore agli standard.

Area a pianificazione differita di tipo 1:**APD1.17**

Frazione	CASERANA
Ubicazione	traversa di Via di Mezzo – Località Caserana.
Superficie	mq. 5.074
Prescrizioni	1. Adeguamento della sede viaria della traversa di Via di Mezzo.
Indirizzi	1. Realizzazione di una quota di parcheggi pubblici superiore agli standard.

Area a pianificazione differita di tipo 1:**APD1.18**

Frazione	CATENA
Ubicazione	Via Isonzo – S.R.66 – Via Vecchia Fiorentina – Località Catena
Superficie	mq. 20.628
Prescrizioni	1. Collegamento viario tra Via Arno e Via Vecchia Fiorentina. 2. Realizzazione di parcheggi pubblici in prossimità della S.R.66. 3. Collegamenti ciclo-pedonali fra fosso Colecchio e S.R. 66. 4. All'area non potrà essere attribuita potenzialità edificatoria, almeno per le parti inondate, sino al collaudo degli interventi che consentano il superamento del rischio per tempi ritorno compresi tra 0 e 20 anni e la contestuale messa in sicurezza per fenomeni idraulici per tempi di ritorno di 200 anni.
Indirizzi	1. Integrazione con insediamenti esistenti. 2. Realizzazione di una quota significativa di aree a verde pubblico attrezzato.

Area a pianificazione differita di tipo 1:**APD1.19**

Frazione	CATENA
Ubicazione	Via Brenta – Via Arno – Località Catena
Superficie	mq. 5.611
Prescrizioni	<ol style="list-style-type: none">1. Adeguamento delle sedi viarie di Via Brenta e Via Arno.2. All'area non potrà essere attribuita potenzialità edificatoria, almeno per le parti inondate, sino al collaudo degli interventi che consentano il superamento del rischio per tempi ritorno compresi tra 0 e 20 anni e la contestuale messa in sicurezza per fenomeni idraulici per tempi di ritorno di 200 anni.
Indirizzi	<ol style="list-style-type: none">1. Collegamento con il sistema dei percorsi ciclopedonali del fosso Colecchio e del rio Barberoni.

Area a pianificazione differita di tipo 1:**APD1.20**

Frazione	CATENA
Ubicazione	Via Costaglia – Località Bavigliano
Superficie	mq. 11.702
Prescrizioni	<ol style="list-style-type: none">1. Collegamento viario fra Via Costaglia ed insediamenti produttivi di Bavigliano.2. Collegamento con il sistema di percorsi ciclopedonali fra il fosso Colecchio e S.R.66.3. Concentrazione dell'edificazione all'interno del limite di crescita urbano così come definito dal Piano Strutturale in adeguamento alla variante del Bavigliano ai sensi dell'art. 88 comma 4 del P.S.4. All'area non potrà essere attribuita potenzialità edificatoria, almeno per le parti inondate, sino al collaudo degli interventi che consentano il superamento del rischio per tempi ritorno compresi tra 0 e 20 anni e la contestuale messa in sicurezza per fenomeni idraulici per tempi di ritorno di 200 anni.
Indirizzi	<ol style="list-style-type: none">1. Realizzazione delle aree a verde pubblico localizzate tra Via Costaglia e gli insediamenti produttivi di Bavigliano.

Area a pianificazione differita di tipo 1:**APD1.21**

Frazione	VALENZATICO
Ubicazione	Via del Cantone – Località Valenzatico
Superficie	mq. 10.437
Prescrizioni	1. Realizzazione di una quota di parcheggi pubblici superiore agli standard. 2. Localizzazione dei parcheggi pubblici in Via del Cantone.
Indirizzi	1. Integrazione con gli insediamenti esistenti.

Area a pianificazione differita di tipo 1:**APD1.22**

Frazione	VALENZATICO
Ubicazione	Via del Casone – Via del Cantone – Località il Casone
Superficie	mq. 32.019
Prescrizioni	1. Collegamento viario fra Via del Cantone e Via del Casone (circonvallazione di Valenzatico).
Indirizzi	1. Integrazione con gli insediamenti esistenti. 2. Realizzazione di una quota significativa di aree a verde pubblico attrezzato.

Area a pianificazione differita di tipo 1:**APD1.24**

Frazione	QUARRATA
Ubicazione	via Boschetti e Campano – Loc. Selva Bassa
Superficie	mq. 14.212
Prescrizioni	1. Adeguamento del collegamento viario fra via Boschetti e Campano e l'area degli impianti sportivi. 2. Realizzazione di una quota di parcheggi pubblici superiore agli standard.
Indirizzi	1. Realizzazione di un insediamento a bassa densità edilizia. 2. Realizzazione di un'area a verde pubblico adiacente alla zona sportiva esistente 3. Realizzazione di un sistema di percorsi ciclo-pedonali di collegamento con il parco della Magia e la zona sportiva

Area a pianificazione differita di tipo 1:

APD1.25

Frazione	QUARRATA
Ubicazione	via Boschetti e Campano – Loc. Selva Bassa
Superficie	mq. 4.117
Prescrizioni	<ol style="list-style-type: none">1. Adeguamento del collegamento viario fra via Boschetti e Campano e l'area degli impianti sportivi.2. Realizzazione di una quota di parcheggi pubblici superiore agli standard.
Indirizzi	<ol style="list-style-type: none">1. Realizzazione di un insediamento a bassa densità edilizia.2. Localizzazione di una fascia a verde sul perimetro dell'insediamento.

Area a pianificazione differita di tipo 1:

APD1.26

Frazione	VIGNOLE
Ubicazione	via del Casone – via Galigana
Superficie	mq. 19.376
Prescrizioni	<ol style="list-style-type: none">1. Ampliamento della sede viaria di via Galigana.2. Realizzazione di un insediamento a densità molto bassa concentrata nell'area prospiciente via Galigana.
Indirizzi	<ol style="list-style-type: none">1. Localizzazione di una vasta fascia a verde sul perimetro dell'insediamento, nelle aree a contatto con le strutture produttive esistenti.

Area a pianificazione differita di tipo 2:**APD2.01**

Frazione	QUARRATA
Ubicazione	Viale Europa – Località Colecchio
Superficie	mq. 102.179
Prescrizioni	<ol style="list-style-type: none">1. Collegamento viario fra Via Bologna e Via Einaudi.2. Realizzazione di area a verde fra gli insediamenti produttivi e gli insediamenti residenziali.3. Collegamento con il sistema dei percorsi pedonali fra torrente Stella e parco della Magia.4. Nelle porzioni dell'area che ricadono in classe di pericolosità idraulica P.I.4 non sono ammessi interventi di nuova edificazione e le medesime sono soggette alle limitazioni di cui all'art. 6 delle norme di attuazione del P.A.I.
Indirizzi	<ol style="list-style-type: none">1. Realizzazione di attrezzature e servizi di interesse collettivo o di sostegno alle attività produttive.

Area a pianificazione differita di tipo 2:**APD2.02**

Frazione	QUARRATA
Ubicazione	Via S.Pietro in Castello – Località S.Biagio
Superficie	mq. 9.484
Prescrizioni	<ol style="list-style-type: none">1. Recupero degli argini del fosso Colecchio nel sistema dei percorsi ciclo-pedonali del capoluogo.2. All'area non potrà essere attribuita potenzialità edificatoria, almeno per le parti inondate, sino al collaudo degli interventi che consentano il superamento del rischio per tempi ritorno compresi tra 0 e 20 anni e la contestuale messa in sicurezza per fenomeni idraulici per tempi di ritorno di 200 anni.
Indirizzi	<ol style="list-style-type: none">1. Adeguamento di Via S.Pietro in Castello.

Area a pianificazione differita di tipo 2:**APD2.03**

Frazione	QUARRATA
Ubicazione	Via Bocca di Gora e Tinaia – Località Quarrata
Superficie	mq. 7.001
Prescrizioni	1. Ampliamento di Via Bocca di Gora e Tinaia.
Indirizzi	1. Realizzazione di attrezzature e servizi compatibili con insediamenti produttivi e residenziali.

Area a pianificazione differita di tipo 2:**APD2.04**

Frazione	S.ANTONIO
Ubicazione	prolungamento di Via Schiano – Località S.Antonio
Superficie	mq. 16.628
Prescrizioni	1. Collegamento viario fra Via del Falchero e S.R.66 (circonvallazione sud S.Antonio – Barba).
Indirizzi	1. Realizzazione di una quota di parcheggi pubblici superiore agli standard.

Area a pianificazione differita di tipo 2:**APD2.05**

Frazione	VIGNOLE
Ubicazione	S.R.66 – Località Olmi
Superficie	mq. 6.435
Prescrizioni	1. Fascia di rispetto di mt. 30 da S.R. 66.
Indirizzi	1. Realizzazione di aree a verde sul fronte stradale.

Area a pianificazione differita di tipo 2:**APD2.06**

Frazione	CASINI
Ubicazione	Via Firenze
Superficie	mq. 5.893
Prescrizioni	1. Fascia di rispetto di mt. 30 da Via Firenze.
Indirizzi	1. Realizzazione attrezzatura e servizi per la mobilità.

Area a pianificazione differita di tipo 2:**APD2.08**

Frazione	SANTONOVO
Ubicazione	Via di Rubattorno
Superficie	mq. 11.610
Prescrizioni	1. Adeguamento di via Rubattorno. 2. Fascia a verde di rispetto verso l'area delle Banditelle.
Indirizzi	1. Realizzazione di una quota superiore allo standard di parcheggi pubblici. 2. Insediamento di attività a bassa richiesta di mobilità.

Area a pianificazione differita di tipo 2:**APD2.09**

Frazione	SANTONOVO
Ubicazione	Via Case Tuci
Superficie	mq. 13.329
Prescrizioni	1. Mantenimento di varchi visivi ed attraversamenti verso l'area umida de Le Prata 2. Sistemazione a verde pubblico dell'area a contatto con l'area umida de Le Prata.
Indirizzi	1. Insediamento di attività a bassa richiesta di mobilità.

Area a pianificazione differita di tipo 2:

APD2.10

Frazione	QUARRATA
Ubicazione	via Larga – via Firenze
Superficie	mq. 59.231
Prescrizioni	<ol style="list-style-type: none">1. Collegamento viario con via Firenze e rotonde tra via Bocca di Gora e via Piero della Francesca e su via Firenze2. Collegamento viario tra via Bocca di Gora e via Larga nella parte sud dell'area.3. All'area non potrà essere attribuita potenzialità edificatoria, almeno per le parti inondate, sino al collaudo degli interventi che consentano il superamento del rischio per tempi ritorno compresi tra 0 e 20 anni e la contestuale messa in sicurezza per fenomeni idraulici per tempi di ritorno di 200 anni.
Indirizzi	<ol style="list-style-type: none">1. Destinazione prevalente dell'area ad insediamenti per attività di servizio al sistema produttivo locale (logistica, attività direzionali, di promozione e di servizio alle imprese.2. Caratterizzazione dell'asse viario interno e dei perimetri dell'area con una significativa sistemazione a verde.3. Realizzazione di una quota di parcheggi superiore allo standard.

Area a pianificazione differita di tipo 2:

APD2.11

Frazione	VIGNOLE
Ubicazione	via Pistoiese SR.66 – Loc. Olmi
Superficie	mq. 13.513
Prescrizioni	<ol style="list-style-type: none">1. Realizzazione della viabilità a servizio dell'area.
Indirizzi	<ol style="list-style-type: none">1. Realizzazione di una sistemazione arborea sul perimetro esterno degli insediamenti produttivi.