

COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

REGOLAMENTO URBANISTICO

UTOE N. 4 "SAN ROMANO – RECUPERO COMPLESSO "TORRE GIULIA" E VALORIZZAZIONE AREE CIRCOSTANTI POSTE IN VIA TOSCO-ROMAGNOLA – VARIANTE SEMPLIFICATA AL R.U. CON MODIFICA DELLO ZONING – ADOZIONE AI SENSI DEGLI ARTT. 30 E 32 DELLA L.R. N. 65/2014

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

modificate

Stralcio delle nuove NTA sulla base del testo aggiornato 2019 in ottemperanza art. 216 della L.R. n. 65/2014 e D.P.G.R. n. 39/R/2018 adottate con Del. c.c. n. 26/2019.

In rosso e tra parentesi i riferimenti all'articolato originale

INDICE
TITOLO I
NORME GENERALI

(Omissis)
Art. 7 Aree di nuovo impianto - Perequazione e compensazione urbanistica.....10

(Omissis)

TITOLO II
ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 10 Strumenti di attuazione.....13
Art. 11 Modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente.....14
(Omissis)

TITOLO III
ASSETTO DEL TERRITORIO

(Omissis)

CAPITOLO II
IL TERRITORIO URBANIZZATO

Art. 33 Le zone storiche (Zone A).....39
(Omissis)
Art. 34 Le aree urbanizzate di recente formazione (Zone B).....44
 • *Superficie fondiari edificate* 44
 • *Superficie fondiari parzialmente edificate* 44
 • *Superficie fondiari non edificate (lotti liberi di completamento)*45
(Omissis)
 • *UTOE n. 4 – San Romano: PUC”Vie Tosco-Romagnola e Lavialla”*46
Art. 35 Nuovi complessi insediativi a prevalente carattere residenziale (Zone C).....46
(Omissis)
Art. 37 Zone per attrezzature pubbliche, di interesse pubblico o generale (Zone F).....51
Art. 38 Aree per parcheggi pubblici, privati e di relazione– Area campeggio (Zone F).....52
(Omissis)
ART. 41 Il verde privato.....54

TITOLO I
NORME GENERALI

(Omissis)

Articolo 7

Aree di nuovo impianto - Perequazione e compensazione urbanistica
(sostituisce l'art. 9 delle N.T.A originali)

1. Le aree di nuovo impianto sono definite all'art. 22 delle N.T.A. del P.S., sono perimetrare nella cartografia in scala 1/2.000 e corrispondono alle aree di espansione definite dal D.M. n. 1444/1968.
2. L'attuazione delle previsioni delle aree di nuovo impianto, si realizzano con uno o più piani attuativi o con progetti unitari convenzionati definiti con parametri urbanistici, edilizi e spazi pubblici, tutti con valore prescrittivo, riportati agli articoli da 33 a 36 per ogni singola UTOE.
3. Le aree oggetto di trasformazione degli assetti insediativi e infrastrutturali (nuovo impianto, rigenerazione urbana, ristrutturazione urbanistica) poste nel perimetro del territorio urbanizzato e soggetti a piani attuativi o progetti unitari d'intervento, possono ricorrere alla disciplina della perequazione urbanistica come indicati all'art. 100 della L.R. n. 65/2014.
4. Nel perimetro del territorio urbanizzato, nel rispetto delle previsioni del R.U., è possibile ricorrere alla compensazione urbanistica di cui all'art. 101 della L.R. n. 65/2014.
5. Nella stessa proporzione dei diritti edificatori sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo, gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali.

(Omissis)

TITOLO II ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Articolo 10

Strumenti di attuazione

(sostituisce l'art. 6 delle N.T.A originali)

1. Il regolamento urbanistico si attua con interventi diretti o con piani attuativi e particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, progetti di opere pubbliche e tutti gli strumenti previsti da leggi e regolamenti che concorrono a determinare l'uso dei suoli e degli edifici.
2. I *piani particolareggiati* sono quelli definiti e caratterizzati alla Sezione I e alla Sezione III del Capo II del Titolo V della L.R. n. 65/2014. Sono piani attuativi e particolareggiati i:
 - Piani particolareggiati (PP) di cui alla legge n. 1150/1942;
 - Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge n. 167/1962;
 - Piani per gli insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui alla legge n. 865/1971;
 - Piani di lottizzazione (P.L.) di cui alla legge n. 1150/1942;
 - Piani di recupero (P.R.) di cui alla legge n. 457/1978;
 - Programmi complessi di riqualificazione insediativa di cui all'art. 120 della L.R. n. 65/2014;
 - Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (brevemente "programma aziendale") di cui all'art. 74 della L.R. n. 65/2014.
3. Sono interventi diretti quelli non soggetti a piano attuativo e si riferiscono alle categorie definite dalle leggi nazionali e regionali, alle quali si rimanda.
4. Sono particolari interventi diretti i piani unitari convenzionati (PUC) per i quali il permesso di costruire necessario è preceduto da deliberazione della giunta municipale di approvazione dello schema di convenzione necessario e il progetto comprende eventuali opere di urbanizzazione per la migliore attuazione della trasformazione urbanistico-edilizia.
5. Sono inoltre interventi diretti i progetti comunali esecutivi. L'atto comunale, con il quale il progetto esecutivo è approvato ha i medesimi effetti del permesso di costruire. In sede di approvazione del progetto si dà atto della sua conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie, dell'acquisizione dei necessari pareri e nulla osta o atti di assenso comunque denominati ai sensi della legislazione vigente, della conformità alle norme di sicurezza, sanitarie, ambientali e paesaggistiche.
6. Per quel che concerne gli edifici esistenti alla data di approvazione del regolamento urbanistico (15 febbraio 2013) posti all'interno del perimetro dei comparti di espansione, prima dell'approvazione del piano attuativo sono, in ogni caso, consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro architettonico, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.
7. Gli stessi interventi edilizi indicati al comma 6 sono i soli possibili per gli edifici esistenti all'interno dei comparti di espansione che abbiano pregio storico, architettonico e/o ambientale, individuati nelle tavole corografiche, indipendentemente dalla vigenza di piani attuativi.
8. Tutti gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia dovranno garantire il rispetto e la valorizzazione delle emergenze storiche e paesaggistiche in ogni comparto.
9. Per tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione su comparti già utilizzati da attività produttive, il progetto deve contenere le verifiche ambientali con la descrizione dello stato attuale in relazione all'ambiente fisico, con la caratterizzazione del suolo e del sottosuolo volte ad individuare ed eliminare le condizioni negative sull'ambiente ostative alla destinazione d'uso per il quale l'intervento è realizzato.
10. I progetti dei piani attuativi oltre a valutare la sussistenza delle necessarie risorse di acqua, della depurazione, dei servizi e sottoservizi, dovranno valutare le condizioni ambientali al contorno con l'individuazione di eventuali agenti inquinanti e la modalità per la loro eliminazione o contenimento, devono prevedere la cura e il disegno delle sistemazioni esterne,

con schede su materiali e tecnologie impiegate e preferendo soluzioni volte alla valorizzazione del contenimento del consumo energetico ed idrico e l'incremento dell'utilizzo di energie e risorse rinnovabili.

Articolo 11

Modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente

(sostituisce l'art. 7 delle N.T.A originali)

1. A maggior dettaglio delle modalità d'intervento previste dalla legge sul patrimonio edilizio esistente, le opere di restauro e risanamento conservativo possono prevedere interventi finalizzati alla ricostruzione di un edificio preesistente, demolito in tutto o in parte, ovvero in condizioni statiche tali da rendere tecnicamente impossibili altri tipi di intervento e si applica mediante "ripristino filologico" e "ripristino tipologico", come di seguito specificato:

- **Ripristino filologico:** il ripristino filologico è la ricostruzione fedele, parziale o totale, di un organismo edilizio, sulla base dei disegni originali di progetto, di una documentazione grafica (disegni d'archivio, rilievo, piante e mappe catastali) o fotografica dell'assetto originale. Il ripristino filologico si rende necessario quando l'edificio da conservare è perduto in tutto o in gran parte, o quando lo stato di conservazione renda preferibile la demolizione e fedele ricostruzione delle strutture, estesa alla maggiore parte dell'unità edilizia. Oltre alla disponibilità di una documentazione appropriata dell'organismo originario, sottostà alla ripetizione delle tecniche costruttive originali opportunamente documentate che assurgono a guida pratica per la ricostruzione.
- **Ripristino tipologico:** il ripristino tipologico è la ricostruzione parziale o totale di un organismo edilizio nei vari casi in cui esiste una documentazione parziale o non esiste una documentazione dell'assetto originario, ma una conoscenza delle caratteristiche tipologiche, costruttive e materiche riconducibili all'epoca della sua costruzione e ai morfotipi edilizi coevi. E' da considerarsi altresì ripristino tipologico il rifacimento della copertura, di uno o più solai, delle strutture portanti, delle pareti verticali, degli infissi, dei particolari costruttivi e decorativi, delle facciate in modo conforme alla tipologia del fabbricato.

2. Gli interventi di ripristino filologico o tipologico richiedono permesso di costruire nel caso si configurino come nuove opere sull'intera unità d'intervento.

3. L'intervento di restauro può comportare una modifica del numero delle unità immobiliari preesistenti, dopo dimostrazione specifica della compatibilità con le caratteristiche distributive, architettoniche e morfologiche dell'edificio.

4. Per gli edifici indicati al comma 1 dell'art. 28 e all'art. 33 gli interventi ammissibili possono essere soggetti a specifica disciplina riportata in apposite "schede-norma", mutuata in relazione al valore architettonico, storico e testimoniale degli edifici stessi. Le schede-norma costituiscono l'allegato A delle N.T.A. del RU.

5. Con la presentazione di opportuna documentazione, da parte dei proprietari e/o possessori con idoneo titolo degli edifici interessati, che accerti in modo puntuale ed esaustivo l'inadeguatezza della attribuzione del valore contenuto nella scheda-norma, così come effettuata in sede di redazione del R.U., è possibile proporre una diversa disciplina d'intervento che, se accolta, non costituisce variante al R.U. La modifica del valore architettonico, storico e testimoniale è la conseguente disciplina d'intervento è effettuata mediante modifica della scheda norma approvata dalla Giunta comunale su proposta del Responsabile del Settore III.

6. Ai fini dei manufatti descritti agli artt. 28 e 33 nonché nelle singole schede-norma, la ristrutturazione edilizia comprende due sotto-categorie (R1 ed R2) con limitazioni rispetto alla categoria generale d'intervento, in relazione alle caratteristiche storiche, architettoniche, tipologiche degli edifici e al raggiungimento dell'obiettivo di tutela di tali caratteristiche, come indicato all'articolo 9 del piano strutturale:

R1: comprende interventi di ristrutturazione edilizia senza modifica della sagoma dell'edificio e dello schema strutturale. Sono quindi escluse le addizioni funzionali di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, nonché la modifica della quota dei solai della linea di gronda e dell'apparato distributore. Le nuove aperture congruenti con il carattere storico architettonico dell'edificio, non sono considerate modifica alla sagoma. Sono esclusi i rialzamenti dei tetti ai fini abitativi.

R2: comprende interventi di ristrutturazione edilizia conservativa. Gli interventi di ristrutturazione R2 in fabbricati storici sono volti alla storicizzazione e al ripristino dei caratteri originari, dedotti dai modelli tipologici ancora esistenti nel territorio.

7. Fermo restando l'individuazione operata dal regolamento urbanistico, da parte dei singoli proprietari o possessori con idoneo titolo sono possibili proposte di piani di recupero e riqualificazione urbanistica e ambientale di singoli edifici e aggregati edilizi con i loro resedi in relazione allo stato di degrado in cui si trovano, che potranno essere accolti dall'A.C. subordinatamente alla redazione e approvazione di variante puntuale al regolamento urbanistico vigente, anche in maniera contestuale al piano attuativo.

8. All'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, in luogo del "lotto" gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva sono riferibili alle aree di pertinenza inferiori ad 1 Ha come indicato all'art. 83 della L.R. n. 65/2014.

(Omissis)

CAPITOLO II **Il territorio urbanizzato**

Articolo 33

Le aree storiche (Zone A)

(sostituisce l'art. 28 delle N.T.A originali)

1. Sono le parti di territorio contraddistinte da insediamenti che rivestono carattere storico e sono assimilate alle zone A dell'art. 2 del D.M. n. 1444/1968 con destinazione prevalentemente residenziale o con questa compatibile. Nella cartografia di supporto le aree sono individuate con colore rosa, mentre per ogni singolo edificio sono altresì indicate le categorie d'intervento

2. Le aree indicate al comma 1 sono sostanzialmente circoscritte dai centri urbani storici di Montopoli V.A. e Marti, da quello di Castedelbosco e dai nuclei storici generatori degli insediamenti di Capanne e San Romano. Quando costituiscono un insieme omogeneo e integrato con l'ambito circostante la conservazione è estesa all'intorno territoriale ad essi adiacente per la salvaguardia della loro integrità storica e culturale e delle visuali panoramiche da essi offerte e sono individuati in cartografia con opportuna perimetrazione per significarne la loro attitudine al restauro e/o alla ristrutturazione urbanistica degli ambiti nei quali si mantengono valori tipologici e morfologici tali da costituire una testimonianza storica, collettiva e culturale specifica ed originaria.

3. Con riferimento alle definizioni date all'art. 7, di seguito vengono specificati gli interventi ammissibili per singola tipologia edilizia riconoscibile, significando che per gli edifici ai punti a) e b) gli interventi dovranno essere realizzati facendo uso dei materiali e delle tecnologie derivabili dai morfotipi esistenti e consolidati:

- Edifici di interesse storico e architettonico;
- Edifici di interesse storico e ambientale;
- Edifici degradati o in contrasto.

a) Edifici di interesse storico e architettonico

4. In questa tipologia sono compresi i seguenti tipi edilizi, tra i quali taluni con vincolo architettonico e monumentale come indicati in cartografia con la lettera "R":

- edifici specialistici religiosi: quali chiese, oratori, cappelle, fabbricati destinati a funzioni di culto, alla residenza di ordini religiosi, e tutti rivestono interesse collettivo;
- edifici specialistici civili: destinati a funzioni civili quali palazzi per il governo, biblioteche, fortificazioni, torri, teatri, scuole, e tutti rivestono interesse collettivo;
- ville, palazzi: già destinate a residenza e caratterizzate da un impianto distributivo unifamiliare di grandi dimensioni e da una veste architettonica riconoscibile, eventualmente composta da più parti succedutesi nel tempo; possono essere organizzati con una corte interna, accessibile da un androne carrabile, o senza corte, ma quasi sempre con un giardino di pertinenza, che non sempre si è conservato integro.

5. Su tali edifici è ammesso solo il restauro con le seguenti prescrizioni:

- la conservazione dei fronti e degli elementi architettonici e decorativi con il ripristino delle parti alterate, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico;
- la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio: i collegamenti verticali e orizzontali (androni, scale, portici, loggiati), i muri portanti perimetrali ed interni, solai e volte, scale, sagoma e inclinazione del tetto con eventuale ripristino del manto di copertura originale;
- la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative: volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e

- pavimenti vari;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi: corti, piazzali, giardini e di tutti gli elementi architettonici isolati: fontane, esedre, muri, edicole, lapidi, con demolizione delle superfetazioni;
 - l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nel rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, senza alterazione delle caratteristiche morfologiche e decorative;
 - l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, senza sconvolgere l'impianto distributivo, né elementi di pregio architettonico.
6. Per gli edifici religiosi e quelli specialistici civili devono prevalere usi coerenti con la loro accezione di essere opere di urbanizzazione secondaria.
7. Per le ville e i palazzi è ammesso l'eventuale aumento delle unità immobiliari se gli alloggi sono ricavati e distribuiti su porzioni unitarie dell'organismo edilizio e non ne sconvolgano l'impianto distributivo.

b) Edifici di interesse tipologico e ambientale

8. In questa tipologia si annoverano edifici di interesse tipologico ed edifici di interesse ambientale, tipologie ambedue caratterizzate dall'aver un impianto storico anche se in parte trasformati, ovvero realizzati più recentemente, ma tali da completare il contesto storico/urbano, tutto con questa elencazione:

- edifici di base seriali: fabbricati modulari organizzati in schiere, con varianti dimensionali o per la posizione d'angolo o per fusione e aggregazione di più corpi di fabbrica;
 - edifici già rurali inseriti nel tessuto edilizio;
 - palazzetti;
 - villini otto/novecenteschi.
9. Gli edifici di interesse tipologico, sono individuati in cartografia con campitura rossa e n. 1 e l'intervento ammesso è la ristrutturazione R1 con le seguenti prescrizioni:
- conservazione del profilo originario delle coperture;
 - conservazione delle strutture originarie verticali e di quelle orizzontali nel caso di solai o volte di valore architettonico o decorativo;
 - conservazione o ripristino delle aperture originarie delle facciate sul fronte strada o sul fronte principale, degli elementi plastici e decorativi; conservazione delle aperture a griglia in mattoni con tamponamenti e infissi a filo interno per i rustici maggiori;
 - conservazione degli eventuali elementi architettonici isolati: fontane, pozzi, chioschi, stemmi, lapidi.
10. Per gli edifici in condizioni statiche precarie, opportunamente documentate e asseverate in sede di progetto, sono ammessi interventi di restauro secondo la definizione del ripristino tipologico, con demolizioni e fedeli ricostruzioni.
11. Gli edifici di interesse ambientale sono individuati in cartografia con campitura rossa e n. 2 e l'intervento ammesso è la ristrutturazione R2, finalizzato a:
- reintegrare l'organismo edilizio nel complesso edificato, con la ricostruzione dei caratteri propri della tipologia di appartenenza con interventi conformi a quelli della tradizione costruttiva locale e all'assetto tipologico;
 - mantenere e/o conservare degli elementi decorativi, plastici o pittorici eventualmente presenti sui prospetti.
12. Per alcuni di tali edifici, individuati in cartografia con apposita simbologia, per i quali il processo di crescita tipologica non si è definito in relazione al tessuto circostante, è ammesso il complessivo e non parziale rialzamento di un piano (altezza attuale più 3 metri), sempre con l'obiettivo di una loro storicizzazione, con interventi conformi a quelli della tradizione costruttiva locale e all'assetto tipologico. In questo caso è anche richiesta la ripulitura del lotto da manufatti precari e ingombranti gli spazi liberi, a prescindere dalla loro legittimità.

c) Edifici degradati o in contrasto

13. In questa tipologia si annoverano edifici con varia destinazione, spesso non più utilizzati o in condizioni di degrado e/o in contrasto con i caratteri del tessuto edificato all'intorno. Per tali edifici, identificati in cartografia con campitura grigia e la sigla RU, se legittimi sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva, con destinazione compatibile con la zona di appartenenza, con un aumento del 20% rispetto alla SE esistente, per due piani fuori terra.

14. Per i manufatti non schedati, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica a parità di SE e nel rispetto delle altezze preesistenti.

15. In tutti i casi, le ristrutturazioni edilizie ricostruttive e le ristrutturazioni urbanistiche devono garantire la dotazione di spazi per parcheggi, come previsti nell'articolo 39 il rispetto dei parametri indicati all'art. 7, comma 2, e all'art. 9 del D.M. n. 1444/1968, il rapporto di copertura precedente, nonché il rapporto di permeabilità dei suoli, come previsto dalla Delibera C.R. n. 230/1994. Nel caso di destinazioni commerciali oltre agli standard pubblici gli interventi dovranno dimostrare il rispetto delle dotazioni indicate all'art. 5.

16. In ogni caso è vietato occupare con costruzioni e muri divisorii gli spazi liberi costituiti da corti e cortili, giardini, orti, chiostrre. Gli antichi muri divisorii invece devono essere conservati. Nei giardini di edifici storici sono ammessi gli interventi previsti nell'articolo 41.

17. Nel caso di ristrutturazione edilizia o ristrutturazione urbanistica di edifici con alto rendimento energetico è possibile un ulteriore ampliamento sino ad un massimo del 10% di SE complessiva determinata dalla superficie utile lorda originale. L'ampliamento è mutuato con gradualità come previsto dalla Disciplina sulla riduzione dei consumi di energia in edilizia approvata con deliberazione n. 74/2017.

18. Per tale zonizzazione esistono comparti e ambiti soggetti a restauro, ristrutturazione e valorizzazione come elencato di seguito per ogni singola UTOE:

(Omissis)

20. In luogo del piano attuativo, gli interventi indicati per i singoli comparti potranno essere attuato le disposizioni di cui al Capo III, Sezione I, della L.R. n. 65/2014. In tutti i casi, progetti di rigenerazione e di recupero dovranno documentare, tramite rilievi appropriati, le caratteristiche delle parti da sottoporre ad interventi di ristrutturazione e definire in modo più puntuale le parti in condizioni di degrado che non possono essere recuperate. Per la definizione degli spazi pubblici, dei percorsi, degli edifici da ricostruire il progetto dovrà curare l'inserimento nel contesto urbano nel rispetto degli obiettivi precedentemente definiti.

Articolo 34

Le aree urbanizzate di recente formazione (Zone B)

(sostituisce l'art. 29 delle N.T.A originali)

1. Sono le parti del territorio edificate ed urbanizzate o parzialmente urbanizzate, diverse dalle zone A, come definite dalle zone B dell'art. 2 del D.M. n. 1444/1968, il cui carattere è variamente determinato da una edilizia successiva a quello delle aree storiche e con destinazione prevalentemente residenziale o compatibile con la residenza, con esclusione delle attività produttive di tipo industriale e delle grandi strutture di vendita.

2. In dipendenza dello saturazione del tessuto edilizio, si individuano superfici fondiarie edificate, parzialmente edificate e non edificate come definite all'art. 4, significando che per questa zonizzazione i lotti suscettibili di intervento devono avere una Sf minima di almeno 500 m².

3. Nei lotti saturi sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica con possibile ampliamento della SE fino ad un massimo di 30 m² per ogni unità

immobiliare esistente alla data di approvazione del piano strutturale (5 marzo 2009).

4. Per favorire il riordino dei lotti edificati e della relative aree di pertinenza è ammesso l'accorpamento all'edificio principale di volumi legittimi presenti nel resede, che dovranno essere demoliti contestualmente all'intervento edificatorio.

5. Per gli edifici esistenti e legittimi alla data di approvazione del piano strutturale (5 marzo 2009) con un solo piano terra è possibile il rialzamento di un piano fino a determinare una HF massima di 6 metri del nuovo fabbricato.

6. Per gli alberghi esistenti è ammesso un ampliamento del 30% della SE e inoltre il rialzamento di corpi secondari in modo da ricomporre la sagoma, con l'obiettivo di riqualificare l'attività e raggiungere economie di gestione.

7. Per gli edifici produttivi inseriti nel tessuto residenziale di cui si prevede il cambio di destinazione in coerenza con la zonizzazione sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica con aumento della SE esistente fino ad un massimo del 20% e una HF massima di 13,50 metri.

8. I lotti non saturi in relazione alla capacità edificatoria stabilita come indicato al successivo comma 9 possono essere completati fino a raggiungere i limiti stabiliti al successivo comma 9.

9. Le aree non edificate sono consentiti interventi di nuova edificazione, per completare il tessuto residenziale esistente con i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- **If:** 0,30 m²/m²;
- **IC:** 30%;
- **Distanze dai confini:** 5 m;
- **HF:** 7,50 m.

10. Qualora gli interventi siano subordinati a intervento diretto convenzionato, se non diversamente disposto con norme specifiche per singolo comparto, dovranno essere ricavati gli standard di verde e parcheggio pubblici previsti dagli artt. 3 e 4 del D.M. n. 1444/1968, da misurarsi sulla base degli abitanti insediabili.

11. In tutti i casi, a prescindere dalla saturazione dell'area edificabile, le ristrutturazioni edilizie ricostruttive e le ristrutturazioni urbanistiche e le nuove costruzioni devono garantire la dotazione di spazi per parcheggi, come indicato all'articolo 38, il rispetto dei parametri indicati all'art. 7, comma 2, e all'art. 9 del D.M. n. 1444/1968, nonché il rapporto di permeabilità dei suoli, come previsto dalla Delibera C.R. n. 230/1994. Nel caso di destinazioni commerciali oltre agli standard pubblici gli interventi dovranno dimostrare il rispetto delle dotazioni indicate all'art. 5.

12. Nel caso di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione di edifici con alto rendimento energetico è possibile un ulteriore ampliamento sino ad un massimo del 10% di SE complessiva determinata dalla superficie utile lorda originale con l'aggiunta dell'ampliamento di 30 m² per unità immobiliare oppure di quella venutasi a creare con la sopraelevazione degli edifici ad un piano. L'ampliamento è mutuato con gradualità come previsto dalla Disciplina sulla riduzione dei consumi di energia in edilizia approvata con deliberazione n. 74/2017.

13. Nella zona B esistono comparti soggetti a piano unitario convenzionato, come elencato di seguito per ogni singola UTOE:

(Omissis)

UTOE n. 4 - San Romano: PUC "Torre Giulia"

L'intervento si pone l'obiettivo del completamento del tessuto edilizio di crinale in fregio e all'interno della via Puccini.

ST: 2.230 m²;

SF: 1.004 m²;

SE: 30% di ST;

SA: 20% di SE;

IC: 30%

HF: 7,50 m;

Df: 5 m;

Cessione al comune: area per attrezzature pari ad almeno 1.226 m².

UTOE n. 4 - San Romano: PUC “via Madre Teresa di Calcutta”

L'intervento si pone l'obiettivo del completamento del tessuto edilizio in fregio alla via Madre Teresa di Calcutta.

ST: 4.352 m²;

SF: 1.932 m²;

SE: 30% di ST;

SA: 20% di SE;

IC: 30%

HF: 7,50 m;

Df: 5 m;

Dotazioni territoriali: parcheggi e viabilità pari ad almeno 544 m²;

Cessione al comune: area per attrezzature pari ad almeno 1.866 m².

UTOE n. 4 - San Romano: PUC “via Europa”

L'intervento si pone l'obiettivo del completamento del tessuto edilizio in fregio alla via Europa con la messa in sicurezza del versante.

ST: 6.134 m²;

SF: 3.012 m²;

SE: 30% di ST;

SA: 20% di SE;

IC: 30%

HF: 7,50 m;

Df: 5 m;

Dotazioni territoriali: a) parcheggi e viabilità pari ad almeno 1.481 m²;

b) verde pubblico pari ad almeno 1.641 m².

Prescrizioni particolari: gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sono subordinati al dettato dei commi 20 e 21 dell'art. 15.

Articolo 35

Nuovi complessi insediativi a prevalente carattere residenziale (Zone C).

(non presente nelle N.T.A originali)

1. Sono le aree esterne alle zone B destinate a nuovi insediamenti a prevalente carattere residenziale e/o di servizio come definite dalle zone C dell'art. 2 del D.M. n. 1444/1968, soggetti a piani attuativi d'iniziativa pubblica o privata, elencati al Capitolo III per le UTOE nn. 1, 2, 4, 5, 6 e 7.
2. Appartengono alle zone C i comparti edificatori individuati in cartografia con un apposito simbolo [*] (asterisco), regolati da strumento attuativo approvato in data anteriore al 15 febbraio 2013 e per i quali continuano a valere le specifiche norme tecniche di attuazione (parametri urbanistici e opere di urbanizzazione da realizzare), fatte salve le parti eventualmente modificate dal presente regolamento urbanistico e fino a che non sia intervenuta diversa zonizzazione.
3. Nel comparto “Il Bastione”, nella UTOE 6 Marti, è stata rilevata un’area in pericolosità geologica molto elevata, in ragione della quale l'attuazione degli interventi edilizi è subordinata sia ad un'ulteriore e adeguata indagine geologica e geotecnica, sia a preventivi interventi di consolidamento, bonifica e protezione del sistema franoso, sulla base delle verifiche tecniche previste dalle norme vigenti in materia.

4. Stante la prevalente destinazione residenziale e quelle con questa compatibile in termini funzionali, ambientali e sanitari, nelle zone C non sono ammesse nuove attività di seguito specificate:

- esercizi per la vendita di materiali per l'edilizia;
- materie prime tessili o similari, ovvero per l'imballaggio;
- rottami e materiali di recupero;
- magazzino, rimessaggio e manutenzione di autoveicoli e similari;
- vendita e rimessaggio di pneumatici, motori, imbarcazioni;
- magazzino, rimessaggio di macchinari e attrezzature per l'agricoltura;
- commercializzazione e magazzino dei prodotti chimici, impianti gas liquido, oli lubrificanti;
- esercizi di intrattenimento e svago, quali sale da ballo, discoteche e locali notturni;

5. Per le attività sopra elencate già esistenti alla data di approvazione del piano strutturale (5 marzo 2009) sono consentiti solo gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro architettonico, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa.

6. Salvo che non venga disposto diversamente nelle singole UTOE elencate, all'interno dei comparti delle zone C devono essere reperiti almeno gli standard pubblici ai sensi del D.M. n. 1444/1968, così come definiti nelle apposite tabelle di dimensionamento dei parametri urbanistici. All'interno dei singoli lotti fondiari di intervento, dovranno altresì essere reperiti gli spazi da destinare a parcheggi privati almeno nella misura minima di 50 m² per ogni u.i. ovvero di almeno 2 posti auto autonomamente utilizzabili per ogni u.i.

7. Fatti salvi i parametri indicati nei comparti d'espansione delle singole UTOE nonché quelli dei singoli piani particolareggiati, quelli generali sono:

- **IC:** 30%
- **Distanze dai confini:** 5,00 m;
- **Distanza delle strade:** 7,50 m;
- **HF:** 9,00 m.

8. Per tale zonizzazione esistono comparti soggetti a espansione come elencato di seguito per ogni singola UTOE:

(Omissis)

Articolo 37

*Zona per attrezzature pubbliche, di interesse pubblico o generale (Zone F)
(sostituisce gli artt. 20, 21, 22, 23 e 24 delle N.T.A originali)*

1. In questa zonizzazione sono comprese:
 - a) le parti di territorio destinate ad attrezzature tecnologiche, culturali, sportive e di interesse generale e le relative aree di rispetto;
 - b) le aree e i fabbricati destinati agli asili nido, alle scuole dell'infanzia, alle primarie, alle secondarie di primo grado e corrispondenti a quelle indicate con la lettera a) del comma 1 dell'art. 3 del D.M. n. 1444/1968;
 - c) le aree e i fabbricati indicati con la lettera b) del comma 1 dell'art. 3 del D.M. n. 1444/1968, destinate alle attrezzature amministrative, religiose e sociali, culturali, circoli associativi, sanitarie, assistenziali, ricreative e, in generale, le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, foresterie e ristoro, collegate alle attività precedenti;
 - d) le aree pubbliche attrezzate a verde per il gioco e tempo libero, indicate con la lettera c) del comma 1 dell'art. 3 del D.M. n. 1444/1968;
 - e) le aree pubbliche o private e i manufatti di uso pubblico destinate alle attività sportive, quali campi per le varie discipline, nonché piscine, palestre e altre strutture connesse.

2. In tutte le aree elencate al comma precedente, la nuova edificazione è regolata dai seguenti parametri, salvo deroghe motivatamente concesse dal Consiglio comunale in osservanza dell'art. 41-quater della legge n. 1150/1942 e norme regionali di dettaglio e fermo restando le specificità dei commi successivi:

- **IC:** 35%;
- **HF:** 15 m;
- **Parcheggi per la sosta di relazione:** nella misura indicata dall'art. 41-sexies della legge n. 1150/1942 con l'aggiunta di parcheggi di relazione nella misura di 1 mq per ogni mq di area aperta al pubblico.

3. Nelle aree indicate dalla lettera a) del comma 1, la trasformazione urbanistico-edilizia è regolata dalle norme specifiche per tali attrezzature, fermo restando il rispetto dei valori ambientali e paesaggistici presenti e ulteriori precisazioni che possono essere decise dal comune, in sede di approvazione dei progetti.

4. Nelle aree indicate dalla lettera b) del comma 1, i progetti edilizi dei nuovi edifici scolastici, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, dovranno curare i caratteri architettonici e l'inserimento paesaggistico ed ambientale. Gli edifici scolastici non più utilizzati a fini didattici potranno essere riutilizzati con altre destinazioni, previa verifica degli standard urbanistici previsti per legge. In prossimità degli accessi alle aree scolastiche dovranno essere previste apposite aree attrezzate, organizzate come zona di attesa, con panchine e strutture per il gioco, significativamente orientate all'educazione ambientale.

5. Nelle aree indicate dalla lettera c) del comma 1, sono possibili solo opere di urbanizzazione secondaria e le relative strutture complementari e sussidiarie, fermo restando la salvaguardia delle prerogative e dei vincoli di natura storico, architettonica e ambientale per gli edifici esistenti. Nei casi di progetti d'iniziativa diversa dal comune o di enti pubblici riconosciuti, la realizzazione è subordinata a preventiva stipula di una convenzione con il comune che stabilisca le modalità della gestione, l'uso e l'interesse pubblico e/o generale.

6. Nelle aree indicate con la lettera d) del comma 1 è consentita l'installazione di panchine, fontane, recinzioni e la costruzione di chioschi e servizi igienici, subordinatamente a progetti unitari di sistemazione.

7. Nelle aree indicate con la lettera e) del comma 1 è consentita la realizzazione di interventi costituiti da progetti d'insieme che contengano le varie attrezzature previste comprensive di quelle di servizio e complementari (attività e locali commerciali, di somministrazione di alimenti e bevande, di servizi alla persona, para-sanitarie) e la necessaria urbanizzazione e dove uno spazio complessivo non inferiore al 20% della superficie territoriale individuata deve essere destinata a parcheggio, mentre gli edifici di servizio non potranno coprire più del 20% dell'area residua con un indice territoriale di 0,4 mq/mq. Nei casi di progetti d'iniziativa diversa dal comune su area di proprietà comunale, la realizzazione è subordinata a preventiva stipula di convenzione che preveda la concessione dell'uso del suolo con durata determinata dall'A.C. in relazione al tipo degli impianti, al programma economico del concessionario e alla gestione degli impianti.

8. Gli impianti sportivi possono essere coperti con strutture temporanee o tensostrutture. Nel caso vi sia la realizzazione di un manufatto permanente, non potrà essere coperta più del 50% della superficie destinata agli impianti stessi.

9. Tra le aree della zona F come definite dalla lettera c) del comma 1, esistono comparti soggetti a piano unitario convenzionato, come elencato di seguito per ogni singola UTOE:

UTOE n. 4 - San Romano: PUC "Torre Giulia"

L'intervento si pone l'obiettivo del recupero e la riqualificazione del complesso storico-testimoniale in fregio alla via Tosco-Romagnola.

ST: 13.590 m²;

SF: 2.714 m²;

SE in ampliamento: 250 m²;

HF: pari all'attuale;

Dotazioni territoriali: a) verde privato per almeno 1.140 m²;
b) parcheggio pubblico per almeno 1.195 m²;
c) verde pubblico per almeno 1.520 m².

Per il particolare valore storico-testimoniale del complesso nell'ambito del tessuto insediativo della zona, l'intervento di recupero e di riqualificazione dovrà essere attuato con il rispetto delle emergenze architettoniche esistenti mediante l'inserimento di elementi tipologici e compositivi coerenti. L'intervento e i lavori occorrenti sono subordinati alla massima attenzione per la salvaguardia di eventuali scoperte archeologiche che, se presenti, sono soggette alla conservazione temporanea, con sospensione dei lavori e comunicazione alla competente Soprintendenza, tutto a cura della proprietà.

Articolo 38

*Aree per parcheggi pubblici, privati e di relazione – Area campeggio (Zone F)
(sostituisce l'art. 25 delle N.T.A originali)*

1. I *parcheggi pubblici* sono le aree definite dall'art. 3, comma 1 e lett. d), del D.M.b n. 1444/1968. I *parcheggi privati* sono le aree a corredo dei fabbricati con tale vincolo di destinazione. I *parcheggi di relazione* sono le aree dotazionali definiti dall'art. 22 della L.R. n. 28/2015 e già indicati all'art. 5.
2. I parcheggi pubblici o di uso pubblico di progetto nelle tavole del regolamento urbanistico hanno un valore indicativo e i piani o i progetti attuativi dovranno precisarne la forma e le dimensioni.
3. L'*area di campeggio* è definita come indicato dall'art. 24 della L.R. 20 dicembre 2016, n. 86 (Testo unico del sistema turistico regionale).
4. Nei parcheggi pubblici, privati o di relazione superiori a 250 mq si dovranno attuare sistemazioni a verde con alberature e aiuole, aree ombreggiate che garantiscano una varietà e riconoscibilità dei luoghi e assicurare la permeabilità dei suoli nel rispetto della Delibera C.R. n. 230/1994.
5. Gli spazi da destinare ad autorimesse e parcheggi privati a servizio delle nuove costruzioni residenziali, dovranno essere di superficie non inferiore a 1,5 metri quadri per ogni 10 metri cubi di volume edificato. Qualora la SE dell'unità immobiliare sia superiore a 45 metri quadri, dovranno essere comunque assicurati due posti auto per ogni unità immobiliare. Per unità immobiliari con SE inferiore a 45 metri quadri e negli interventi fino alla ristrutturazione conservativa dovrà essere garantito almeno un posto auto. Il posto auto completo è considerato della misura di 25 metri quadri oppure che sia autonomamente utilizzabile.
6. I posti auto individuati dovranno essere legati all'u.i. di riferimento con vincolo di pertinenzialità. Non è ammesso alienare separatamente i posti auto come sopra determinati dalle singole unità immobiliari cui si riferiscono o effettuare il cambio di destinazione d'uso di garage esistenti qualora non sia possibile reperire spazi equivalenti per parcheggi legati alle singole unità immobiliari.
7. Per l'area destinata a campeggio si applicano le norme regionali vigenti e nuova volumetria è ammessa solo per adeguare i servizi alle medesime norme e regolamenti regionali. Nelle strutture esistenti sono possibili attività di supporto alla presenza degli ospiti, quali spacci di generi alimentari e locali per la loro cottura, nella misura massima di 100 m² di SE e con HF pari ad un massimo di 3 m.

(Omissis)

Articolo 41

Il verde privato

(sostituisce l'art. 31 delle N.T.A originali)

1. Sono le aree isolate o pertinenziali ad edifici, arredate a giardino, utilizzate a orto domestico o a parco privato.
2. Nelle aree destinate a verde privato è ammessa la realizzazione di opere e interventi e i manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, comunque contraddistinti da facile amovibilità, precarietà costruttiva e/o temporaneità.
3. Per i manufatti già esistenti e legittimi alla data di approvazione del regolamento urbanistico (15 febbraio 2013) sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia.
4. Nelle aree di verde privato e compatibilmente con gli obiettivi di qualità residenziali dell'area all'intorno, sono consentiti anche gli interventi indicati al comma 7 dell'art. 21.