

**COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

*Testo aggiornato 2019 in ottemperanza  
art. 216 della L.R. n. 65/2014 e D.P.G.R. n. 39/R/2018  
Testo proposto in approvazione*



## INDICE

### TITOLO I NORME GENERALI

Art. 1	Finalità e caratteristiche del regolamento urbanistico.....	5
Art. 2	Elaborati del regolamento urbanistico.....	5
Art. 3	Validità del regolamento urbanistico .....	5
Art. 4	Definizioni.....	6
Art. 5	UTOE – Territorio urbanizzato - Aree agricole interne.....	7
Art. 6	Il dimensionamento e il quadro previsionale strategico quinquennale.....	8
Art. 7	Aree di nuovo impianto – Perequazione urbanistica.....	10
Art. 8	Disposizioni in tema di urbanistica commerciale.....	10
Art. 9	Poteri di deroga.....	11

### TITOLO II ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Art. 10	Strumenti di attuazione.....	13
Art. 11	Modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente.....	14
Art. 12	Obiettivi di qualità ambientale ed architettonica nelle aree e negli edifici.....	15
Art. 13	Destinazione d'uso e cambio di destinazione.....	16
Art. 14	Tutela delle risorse ambientali – Classi di fattibilità delle opere.....	17
Art. 15	La disciplina delle classi di fattibilità.....	18
	• <i>F1 - Fattibilità senza particolari condizioni – Pericolosità bassa</i> .....	18
	• <i>F2 – Fattibilità con normali vincoli – Pericolosità media</i> .....	18
	• <i>F3 – Fattibilità condizionata – Pericolosità alta</i> .....	19
	• <i>F4 – Fattibilità limitata – Pericolosità molto elevata</i> .....	21
Art. 16	Fattibilità e agibilità/abitabilità.....	22
Art. 17	Casse di espansione.....	22
Art. 18	Sorgente Tesorino.....	22
Art. 19	Risorse naturali e aree boscate.....	23
Art. 20	ANPIL Di Germagnana e Montalto.....	23

### TITOLO III ASSETTO DEL TERRITORIO

#### CAPITOLO I I PAESAGGI CONSOLIDATI E IL TERRITORIO RURALE

##### Parte I

##### Tutela e valorizzazione dei paesaggi

Art. 21	Golena dell'Arno e le aree agricole fluvio-lacuali di valore ambientale.....	25
Art. 22	Discarica de “Le Conche”.....	26
Art. 23	Il parco fluviale dell'Arno.....	27
Art. 24	Il paesaggio della natura alluvionale e le aree agricole.....	27
Art. 25	Il paesaggio della collina e il territorio rurale.....	28
Art. 26	Canali, corsi d'acqua e verde fluviale di pertinenza.....	29
Art. 27	Cave e depositi di inerti.....	30

##### Parte II

##### Interventi sul patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale

Art. 28	Classificazione e generalità.....	31
a)	<i>Edifici religiosi</i> .....	32

b)	<i>Ville e fattorie</i> .....	33
c)	<i>Edifici specialistici</i> .....	33
d)	<i>Case coloniche e rustici</i> .....	33
e)	<i>Edifici recenti residenziali</i> .....	34
f)	<i>Edifici recenti ad uso agricolo</i> .....	34
g)	<i>Edifici produttivi</i> .....	35
h)	<i>Annessi e manufatti pertinenziali</i> .....	35

### Parte III

#### Le infrastrutture per la mobilità

Art. 29	Le infrastrutture e le relative fasce di rispetto – Definizione e individuazione.....	35
Art. 30	Nuovi interventi infrastrutturali.....	36
Art. 31	La rete cicloturistica, il circuito paesaggistico e i percorsi pedonali.....	37
Art. 32	Le infrastrutture e le relative fasce di rispetto – Prescrizioni .....	37

### CAPITOLO II

#### IL TERRITORIO URBANIZZATO

Art. 33	Le zone storiche (Zone A).....	39
a)	<i>Edifici di interesse storico e architettonico</i> .....	40
b)	<i>Edifici di interesse tipologico e ambientale</i> .....	40
c)	<i>Edifici degradati o in contrasto</i> .....	41
	• UTOE n. 1 - Casteldelbosco: PR 1 “Villa Braccini” .....	41
	• UTOE n. 4 – San Romano: PR 1 - “Aree ferroviarie e limitrofe alla stazione” .....	42
	• UTOE n. 4 – San Romano: PR 2 - ”Area scolastica via Matteotti/piazza S. Chiara” ..	43
	• UTOE n. 4 – San Romano: PR 3 “Aree fra Lungarno Pacinotti e la ferrovia” .....	43
	• UTOE n. 6 - Marti: PR 1 “San Bartolomeo” .....	45
Art. 34	Le aree <b>sature a prevalente carattere residenziale</b> (Zone B).....	45
	• UTOE n. 4 – San Romano: PUC “Via Toscana” .....	46
	• UTOE n. 4 – San Romano: PUC “Interno via Puglia” .....	46
	• UTOE n. 4 – San Romano: PUC “Vie Tosco-Romagnola e Lavialla” .....	47
	• UTOE n. 4 – San Romano: PUC “Torre Giulia” .....	47
	• UTOE n. 4 – San Romano: PUC “Via Madre Teresa di Calcutta” .....	47
	• UTOE n. 4 – San Romano: PUC “Via Europa” .....	47
Art. 35	Nuovi complessi insediativi a prevalente carattere residenziale (Zone C).....	48
	• UTOE n. 1 - Casteldelbosco: comparto “Il Pianetto” .....	49
	• UTOE n. 1 – Casteldelbosco: comparto “Piazza Berlinguer” .....	49
	• UTOE n. 2 – Capanne: comparto “Nuovo centro urbano” .....	49
	• UTOE n. 4 – San Romano: comparto “Porta di mezzogiorno” .....	49
	• UTOE n. 4 – San Romano: “Via Pertini” .....	50
Art. 36	Gli insediamenti produttivi (Zone D).....	50
	• UTOE n. 3 - Fontanelle: comparto “Fontanelle di ponente” .....	51
	• UTOE n. 3 – Fontanelle: comparto “Fontanelle centrale” .....	51
	• UTOE n. 3 – Fontanelle: comparto “Fontanelle di levante” .....	52
	• UTOE n. 3 – Fontanelle: “Area per attrezzature” .....	52
Art. 37	Zone per attrezzature pubbliche, di interesse pubblico o generale (Zone F).....	52
	• UTOE n. 4 – San Romano: PUC “Torre Giulia” .....	53
Art. 38	Aree per parcheggi pubblici, privati e di relazione– Area campeggio (Zone F).....	54
Art. 39	Pertinenze di servizio alle strade (Zone F – C.d.S. art. 24, 4c.).....	54
Art. 40	Aree cimiteriali e relativi vincoli di rispetto.....	55
ART. 41	Il verde privato.....	55

## **TITOLO I** **NORME GENERALI**

### **Art. 1**

#### *Finalità e caratteristiche del regolamento urbanistico*

1. Il regolamento urbanistico (RU) disciplina l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale.
2. Nel rispetto dell'identità culturale dei luoghi, il R.U. attua la manutenzione del territorio, salvaguarda e qualifica il patrimonio ambientale, paesaggistico e storico-architettonico, formula le previsioni dei nuovi assetti insediativi, secondo le prescrizioni, gli obiettivi di qualità e i criteri stabiliti dallo statuto del territorio e del piano strutturale (P.S.).
3. Il RU si compone della disciplina per la gestione e trasformazione degli insediamenti esistenti e della disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi previsti nel territorio, tutto secondo il dimensionamento e il quadro strategico indicati al successivo articolo 5.

### **Art. 2**

#### *Elaborati del regolamento urbanistico*

1. Il Regolamento urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:
  - Relazione
  - Quadro d'insieme delle previsioni. scala 1/5.000
  - Dettaglio delle previsioni, scala 1/2.000
  - Norme tecniche di attuazione
  - Studio geologico tecnico e carta della fattibilità
  - Atlante dei progetti
  - Atlante cartografico

### **Art. 3**

#### *Validità del regolamento urbanistico*

1. La validità della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti e quella della trasformazione degli assetti insediativi e infrastrutturali previsti nel territorio è stabilita dalla legge.
2. Le aree per le quali è decaduta la disciplina urbanistica sono considerate non pianificate, per cui se esterne al perimetro del territorio urbanizzato sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti per il territorio a prevalente o esclusiva funzione agricola, se interne al predetto perimetro sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.
3. Nel caso si verifichi una decadenza di previsioni, come indicato nei commi precedenti, si può procedere con una nuova progettazione, individuando le aree, i parametri urbanistici e le dimensioni degli interventi, purché posti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e nel rispetto del piano strutturale (PS).
4. E' ammessa una reiterazione delle previsioni previgenti nei termini e con limite massimo previsto dalla legge.
5. Qualora in una U.T.O.E. siano individuati previsioni di nuovi impianti urbanistico-edilizi in aree a pericolosità idraulica molto elevata per alluvioni frequenti o poco frequenti, ove non siano attuabili interventi di messa in sicurezza ai sensi di legge, è possibile la ricollocazione delle stesse previsioni in aree della stessa UTOE se disponibili, oppure all'interno di altre U.T.O.E. sempre subordinatamente all'assenza di condizioni di rischio idraulico.
6. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del regolamento urbanistico, il

comune, redige una relazione sull'attuazione delle previsioni in esso contenute, con particolare riferimento alla disciplina della trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

7. Sono sempre ammesse varianti o integrazioni al regolamento urbanistico, purché conformi al piano strutturale. Le varianti o le integrazioni sono adottate e approvate dal Consiglio comunale con le procedure previste dalle leggi vigenti.

#### **Articolo 4**

##### *Definizioni*

1. Salvo le specificità evidenziate di seguito, per le definizioni deve essere fatto riferimento alla L.R. n. 65/2014 e al regolamento regionale approvato con D.P.G.R. n. 39/R/2018. A titolo esemplificativo, per ulteriore sub-articolazione delle definizioni di legge, si precisa quanto elencato di seguito:

- **Superficie territoriale** (ST = m<sup>2</sup>): è l'area complessiva compresa in un comparto territoriale oggetto di piano urbanistico attuativo e comprende sia le superfici destinate all'edificazione, sia le superfici esistenti o di progetto destinate alle dotazioni territoriali.
- **Superficie fondiaria** (SF = m<sup>2</sup>): è la parte di superficie territoriale avente una destinazione omogenea di zona e destinata all'edificazione al netto di quelle destinate alle dotazioni territoriali.
- **Superficie fondiaria edificata – specificità**: è la superficie fondiaria che, in relazione agli indici edificatori precipui per la zonizzazione cui essa appartiene, risulta satura e non suscettibile di ulteriore consumo di suolo.
- **Superficie fondiaria parzialmente edificata – specificità**: è la superficie fondiaria che, in relazione agli indici edificatori precipui per la zonizzazione cui essa appartiene, risulta non satura.
- **Superficie coperta** (SC = m<sup>2</sup>): è l'area individuata dalla proiezione sul piano orizzontale dell'ingombro massimo della sagoma dell'edificio, senza considerare elementi e volumi aggettanti inferiori a 1,50 m.
- **Volume edificabile/edificato**: è la cubatura determinata dall'intera superficie edificabile/edificata per l'altezza utile di ciascun piano o locale e concorre integralmente nella determinazione dei contributi per gli oneri di urbanizzazione.
- **Indice territoriale**: è il rapporto massimo tra la superficie edificabile/edificata e la ST (IT = m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) oppure tra il Volume edificato/edificabile e la ST (IT = m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>).
- **Indice fondiario**: è il rapporto massimo tra la superficie edificabile/edificata e la SF (IF = m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>) oppure tra il Volume edificato/edificabile e la SF (IF = m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>).
- **Distanza dalle strade** (DS): è la distanza, misurata sulla retta perpendicolarmente all'asse stradale passante per ogni punto discreto delimitante il manufatto, tra il confine stradale e il manufatto stesso o la piantagione. La sede stradale comprende sempre i marciapiedi nella loro intera larghezza, se esistenti o previsti. Se la sede stradale è priva di marciapiedi, cigli esterni, scarpate, fosse di guardia o cunette, la Ds è misurata dal limite esterno della striscia continua delimitante la carreggiata se presente e, ove assente, dal limite dell'asfalto. Ove gli interventi siano previsti in tessuti consolidati del perimetro del territorio urbanizzato (zone A e B), per gli edifici ricostruiti anche con ristrutturazione ricostruttiva, è obbligatorio l'allineamento del fronte principale con quelli vicini ove ciò risulti comunque compatibile con la sicurezza della circolazione, e con le distanze indicate ai commi 10 e 11 dell'art. 32.
- **Distanze tra fabbricati** (DF): è la distanza minima fra edifici o corpi di fabbrica antistanti. Nella determinazione della DF rimane sempre ferma la necessità di rispettare le previsioni dell'articolo 9 del D.M. n. 1444/1968.

- **Distanza dai limiti di zona (DZ):** è la distanza minima di un fabbricato dai limiti di zona omogenea. La distanza minima dal limite di zona omogenea di tipo D e di tipo F da rispettare per gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia ricostruttiva, ristrutturazione urbanistica, addizione volumetrica non può essere inferiore a 5 metri. Per le zone di tipo A, B e C, la distanza minima potrà essere ridotta, ed applicata reciprocamente fino al limite inderogabile di 1,5 m, per le zone destinate a verde privato e per le zone agricole E, purché il limite non coincida con confine di proprietà.
  - **Altezza di fronte (HF) – specificità.** L'altezza di fronte massima rileva quella dell'**altezza massima** di un edificio. Nei comparti edificatori ove è prevista la realizzazione di nuova viabilità pubblica, qualora si renda necessario rimodellare il terreno di tutto il comparto per garantire una adeguata conformazione e funzionalità di tali opere, è prescritto di assumere come “terreno allo stato naturale” quello derivante dall'intervento di rimodellamento, fermo restando che il riferimento in sommità dei nuovi edifici non dovrà mai collocarsi ad una quota superiore a quella del riferimento in sommità degli edifici esistenti o previsti nei lotti adiacenti. Nel caso in cui le estremità inferiore e superiore sia costituita da una linea di base irregolare o obliqua rispetto al piano passante per il muro perimetrale dell'edificio, l'altezza di fronte dell'edificio è determinata sulla retta passante e parallela alla mezzeria del fronte stesso.
  - **Superficie permeabile:** rappresenta ogni superficie, libera da manufatti sopra e sotto il suolo, in grado di garantire l'assorbimento delle acque meteoriche. Nelle aree di pertinenza delle costruzioni la superficie permeabile, nella misura minima prevista dalle norme vigenti in materia di prevenzione del rischio idraulico, è costituita dalla percentuale di terreno priva di pavimentazioni; ne fanno parte anche i vialetti, di larghezza massima ml. 1,20, pedonali ma non carrabili, purché inghiaciati e realizzati con materiali permeabili poggiati sul sottofondo non cementizio. La percentuale minima di superfici permeabile può essere raggiunta:
    - a) con il concorso di pavimentazioni speciali, poggiate su sottofondo non cementizio, che garantiscano il passaggio e l'assorbimento da parte del terreno delle acque meteoriche, da considerarsi permeabili al 50%;
    - b) con l'adozione di tecnologie capaci di restituire le acque meteoriche alla falda acquifera sottostante il lotto urbanistico.
2. Relativamente alla determinazione delle superfici, le misure reali dei lotti urbanistici e della superficie fondiaria, debitamente asseverate da tecnico professionista abilitato, prevalgono su quelle eventualmente riportate nella presente normativa tecnica. Per le verifiche dei parametri urbanistici finalizzate alla nuove costruzioni, non si possono utilizzare aree fondiarie o territoriali già computate per la realizzazione di costruzioni precedenti.
3. Per “esistenza” di manufatti, corpi di fabbrica o unità immobiliari riferiti a date riportate nelle presenti norme, deve intendersi il loro completamento in ogni sua parte e opera per la destinazione d'uso prevista nel titolo edilizio legittimante, con la fine dei lavori dimostrata con comunicazione ufficiale protocollata all'A.C. in data antecedente o coincidente con quella indicata.

## **Articolo 5**

### *UTOE - Territorio urbanizzato - Aree agricole interne*

1. Fino a che non intervenga, mediante variante al P.S., nuova definizione del perimetro ai sensi degli artt. 4 e 18 2c. della L.R. n. 65/2014, il limite delle U.T.O.E. costituisce il perimetro del territorio urbanizzato ed è individuato nelle cartografie con apposita simbologia.
2. Il limite delle U.T.O.E. coincide di norma con i perimetri riportati nel piano strutturale, fatti salvi gli approfondimenti dei caratteri ambientali, naturali e funzionali, e salvo diversa determinazione, rappresenta anche il perimetro aggiornato dei centri abitati a fini urbanistici.

3. Il limite del territorio urbanizzato circoscrive l'ambito nel quale si collocano le previsioni e la disciplina legati al dimensionamento di cui all'art. 6 e alla zonizzazione ex D.M. n. 1444/1968.

4. All'interno del limite del territorio urbanizzato possono ricollocarsi, con variante al regolamento urbanistico, le previsioni di aree di trasformazione urbanistico-edilizia decadute nel quinquennio precedente.

5. All'interno del perimetro del territorio urbanizzato, sono individuate aree agricole, dove oltre ad essere ammissibili gli interventi e le opere indicate ai successivi artt. 24, 25 e 28 è possibile ricollocare previsioni insediative subordinatamente a variante al regolamento urbanistico.

### Articolo 6

#### *Il dimensionamento del piano e il quadro previsionale strategico quinquennale*

1. Il dimensionamento è definito come previsto all'articolo 20 delle N.T.A. del piano strutturale, nelle cui quantità sono compresi programmi edilizi in corso con le seguenti peculiarità:

- I nuovi interventi in addizione sono programmati secondo un quadro previsionale strategico quinquennale corrispondente alle prescrizioni indicate nei successivi articoli e dettagliati nella tabella 1;
- con le descrizione della zonizzazione, per ogni singola UTOE è richiamato in una tabella il dimensionamento massimo per interventi di nuova attuazione, definito in termini di metri quadrati di superficie utile lorda (m<sup>2</sup> di SE).
- per la definizione degli abitanti insediabili, sulla base dei quali si calcola il fabbisogno minimo di spazi pubblici si considera il parametro del volume edificabile (VE).
- Il dimensionamento per le aree produttive è definito secondo il parametro VE.

2. Gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e ricostruttiva e i cambi di destinazione d'uso esplicitano la continuità d'uso del patrimonio edilizio esistente in relazione alle dinamiche della società e del territorio e non rientrano nel dimensionamento.

**Tabella 1**

U.T.O.E.	Residenziale m <sup>2</sup>	Produttivo m <sup>3</sup>	Commerciale m <sup>2</sup>	Turist./ricett. m <sup>2</sup>	Direzionale m <sup>2</sup>	Misto (n.r) m <sup>2</sup>
Castelbosco	2.447		4.000	3.000		
Capanne	9.348					5.000
Fontanelle		239.875				
San Romano	31.777		2.500		2.000	20.000
Montopoli	6.150					
Marti/Musciano	8.050					
<b>Totale</b>	<b>57.772</b>	<b>239.875</b>	<b>6.500</b>	<b>3.000</b>	<b>2.000</b>	<b>5.000</b>

Note:

- Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di ristrutturazione urbanistica sono previsti per 14.600 m<sup>2</sup> di SE.

3. Le capacità insediative in termini di abitanti stabilite per ogni singola UTOE sono quelle riportate nella tabella 2, dove sono indicati, in corsivo, anche le capacità stabilite dal piano strutturale e i dati statistici degli anni 2004 e 2009.



**Tabella 2 - Abitanti**

U.T.O.E.	<i>Abitanti 2004</i>	<i>Abitanti 2009</i>	Capacità del PS	Capacità del RU
Casteldelbosco	<i>904</i>	<i>1.001</i>	1.542	1.094
Capanne	<i>2.389</i>	<i>2.579</i>	3.602	2.930
Fontanelle				
San Romano	<i>3.660</i>	<i>3.996</i>	5.898	5.177
Montopoli	<i>1.964</i>	<i>2.069</i>	2.485	2.300
Marti/Musciano	<i>1.382</i>	<i>1.518</i>	1.930	1.820
<b>Totale</b>	<b><i>10.299</i></b>	<b><i>11.163</i></b>	<b>15.457</b>	<b>13.321</b>

4. La quantità di spazi pubblici in termini di metri quadri per ogni singola UTOE sono quelle riportate nelle tabelle seguenti dove sono indicati, per raffronto, anche gli standard esistenti, quelli previsti dal PS e l'obiettivo totale.

**Tabella 3 – Standard di parcheggio (m<sup>2</sup>)**

	Casteldelbosco	Capanne	Fontanelle	San Romano	Montopoli	Marti/Musciano
Min. di legge	2.503	6.448	27.000	9.990	5.173	3.795
Previsti PS	7.000	14.408	0	28.900	17.395	6.369
Previsti RU	570	6.025	15.850	6.000	4.810	400
Esistenti	5.840	9.158	27.160	30.150	15.585	5.890
<b>Totale es+RU</b>	<b>6.410</b>	<b>15.183</b>	<b>43010</b>	<b>36.150</b>	<b>20.395</b>	<b>6.290</b>

**Tabella 4 – Standard di verde pubblico (m<sup>2</sup>)**

	Casteldelbosco	Capanne	Fontanelle	San Romano	Montopoli	Marti/Musciano
Min. di legge	9.009	23.211	--	35.964	186.221	13.662
Previsti PS	38.000	46.826	--	80.213	77.035	17.370
Previsti RU	2.100	20.250	15.500	10.100	2.610	23.000
Esistenti	35.460	23.740	2.300	83.700	57.775	6.820
<b>Totale es+RU</b>	<b>37.560</b>	<b>43.990</b>	<b>17.800</b>	<b>93.800</b>	<b>60.385</b>	<b>29.820</b>

**Tabella 5 – Standard per scuole (m<sup>2</sup>)**

	Casteldelbosco	Capanne	Fontanelle	San Romano	Montopoli	Marti/Musciano
Min. di legge	4.505	11.606	--	17.982	9.311	6.831
Previsti PS	6.960	16.209	--	26.541	17.395	8.685
Previsti RU	570	6.500	--	8.685	--	--
Esistenti	2.910	6.960	--	9.705	23.420	2.740
<b>Totale es+RU</b>	<b>3.480</b>	<b>13.460</b>	<b>0</b>	<b>18.390</b>	<b>23.420</b>	<b>2.740</b>

**Tabella 6 – Standard di attrezzature (m<sup>2</sup>)**

	Casteldelbosco	Capanne	Fontanelle	San Romano	Montopoli	Marti/Musciano
Min. di legge	2.002	5.158	--	7.992	4.138	3.036
Previsti PS	3.000	9.000	--	11.796	12.425	4.246
Previsti RU	0	--	14800	--	--	--
Esistenti	2.400	8.130	13850	13.030	11.455	3.950
<b>Totale es+RU</b>	<b>2.400</b>	<b>8.130</b>	<b>28.650</b>	<b>13.030</b>	<b>11.455</b>	<b>3.950</b>

### Articolo 7

#### *Aree di nuovo impianto - Perequazione e compensazione urbanistica*

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.

### Articolo 8

#### *Disposizioni in tema di urbanistica commerciale*

1. Per l'attuazione di interventi di trasformazione urbanistico-edilizia finalizzati agli insediamenti di natura commerciale, sono da considerare le ulteriori definizioni date dalla L.R. n. 62/2018 e dalla L.R. n. 65/2014, circa gli *esercizi commerciali di vicinato*, le *medie strutture di vendita*, le *grandi strutture di vendita* e i *centri commerciali*.
2. Per le nuove strutture commerciali in aggiunta agli standard previsti nel D.M. n. 1444/1968, sono necessari spazi a parcheggio definiti dall'art. 22 della L.R. n. 62/2018 nelle quantità e con le caratteristiche indicate dal relativo regolamento regionale.
3. Le definizioni delle superfici di vendita, delle aree aperte al pubblico, delle aree destinate ad attività complementari, delle attività commerciali, delle superfici di somministrazione sono quelle della L.R. n. 62/2018.
4. Per gli esercizi di vicinato negli edifici e negli spazi già a destinazione commerciale inseriti nelle aree storiche e nelle aree urbanizzate di recente formazione, non si applicano gli standard aggiuntivi di parcheggio indicati al comma 2.
5. Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande posti in fregio a spazi pubblici, previo ottenimento di titolo di possesso o occupazione del suolo, possono realizzare strutture prospicienti l'attività con materiali leggeri (legno, ferro e vetro, ecc.) comunque non in muratura e semplicemente ancorati al suolo, nella misura massima di 30 metri quadri di superficie utile.
6. Nei casi indicati al comma 5, il fronte della struttura parallelo all'attività non potrà eccedere la l'ampiezza dell'esercizio esistente e ove costituenti SE, la realizzazione dei

manufatti è soggetta a titolo edilizio asseverato.

7. La realizzazione dei manufatti indicati al comma 5 è in ogni caso subordinata al parere della Polizia Municipale quanto al rispetto del Codice della Strada ed al parere del Settore III quanto a caratteristiche morfotipologiche del manufatto, in quanto vengono a determinare un arredo di spazi pubblici o di uso pubblico.

8. I raccordi viari tra le medie strutture di vendita superiori a 500 mq e quelli delle grandi strutture di vendita e la viabilità pubblica si adeguano alle prescrizioni indicate dal regolamento regionale sul commercio.

9. Per le strutture *turistico ricettive*, definite nel *Testo Unico del sistema turistico regionale*, L.R n. 86/2016 e successive modifiche e integrazioni, dovrà essere assicurato n.1 posto auto per ogni camera a disposizione degli ospiti.

### **Articolo 9**

#### *Poteri di deroga*

1. I poteri di deroga al regolamento urbanistico sono esercitati nel rispetto delle forme e dei limiti previsti dalla legge.



## TITOLO II ATTUAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

### Articolo 10 *Strumenti di attuazione*

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 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*

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, il ripristino filologico sottostà alla ripetizione delle tecniche costruttive originali opportunamente documentate che assicurano una 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 R.U.

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.

## **Articolo 12**

### *Obiettivi di qualità igienica, ambientale ed architettonica nelle aree e negli edifici*

1. I nuovi insediamenti ed edifici sono consentiti se esistono o siano contestualmente realizzate le dotazioni territoriali e le infrastrutture necessarie a soddisfare le funzioni ivi previste e tutelino l'ambiente e la salubrità dei luoghi.

2. Prima dell'adozione dei piani attuativi e particolareggiati o dell'ottenimento e/o asseverazione del titolo edilizio per l'edificazione devono essere acquisite le certificazioni dei gestori dei servizi che garantiscano la fornitura idrica, gli scarichi fognari, la fornitura di energia, la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti e ogni altro servizio puntuale o a rete necessario, con le caratteristiche tecniche funzionamento e l'eventuale presa in carico dei relativi impianti.

3. La struttura urbanistica delle aree di nuovo impianto, in espansione o di ristrutturazione urbanistica, deve essere progettata in modo unitario, per garantire il migliore inserimento nel contesto territoriale e la migliore efficienza. Tali obiettivi si ottengono tramite:

- il disegno armonico con l'intorno paesaggistico e il contesto edificato, che segua gli elementi strutturali del territorio (sistemazioni idrauliche, percorsi, linee del terreno) e la sua morfologia;
- la riqualificazione urbana delle aree limitrofe, sia per la dotazione di spazi pubblici, che per le infrastrutture, compatibili con le strade e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria già esistenti o con i programmi di adeguamento delle stesse;
- la facilità di accesso alle attrezzature e agli spazi verdi, che non devono essere i ritagli di risulta della lottizzazione edilizia, ma spazi centrali per la vita sociale;
- la mobilità interna con percorsi pedonali separati da quelli veicolari;
- la piena autosufficienza delle dotazioni per il parcheggio dei veicoli;
- l'adeguato programma che determini con precisione i modi, i tempi, i costi, per evitare la mancata attuazione delle previsioni o le modifiche di difficile gestione.

4. La scelta dei tipi edilizi e la realizzazione degli edifici deve puntare ad un'alta qualità architettonica e prestazionale tramite:

- l'adeguata sintesi tra la composizione architettonica, l'efficientamento energetico e lo stato dei luoghi all'intorno in modo da creare scorci prospettici gradevoli, componendoli con il verde e con le linee del paesaggio;
- unità abitative nei quali sia garantita la circolazione dell'aria, pareti finestrate, la buona illuminazione, l'assenza di ambienti eccessivamente caldi o eccessivamente freddi, tutto in modo da limitare l'uso di apparecchiature meccaniche ed energivore;
- garantire una buona esposizione solare degli edifici, in modo che i sistemi solari attivi o

- passivi possano funzionare anche nella giornate invernali;
  - la realizzazione, o la predisposizione per una rapida installazione successiva all'ultimazione dei lavori, di impianti di sfruttamento dell'energia solare per convertirla in energia elettrica o in energia termica sulle coperture degli edifici con qualsiasi destinazione d'uso;
  - il più idoneo inserimento nel contesto definito dal piano comunale di classificazione acustica vigente, sia in termini di limiti di emissione che di immissione;
  - la realizzazione di reti idriche duali fra uso potabile e altri usi al fine dell'utilizzo di acque meno pregiate (meteoriche, di falda o depurate) per usi compatibili;
  - l'utilizzo di acqua di ricircolo nelle attività di produzione di beni;
  - l'impiego di metodi e tecniche di risparmio idrico nei settori industriale, terziario ed agricolo.
5. Le unità immobiliari di nuova realizzazione, anche derivate da interventi di frazionamento, non possono avere una superficie utile (SU) inferiore a 45 m<sup>2</sup>.
6. Per le sole zone storiche è possibile derogare dai limiti riportati al comma 5 subordinatamente alla dimostrazione di motivazioni oggettive, opportunamente asseverate dal tecnico progettista dell'intervento edilizio.
7. Salvo che non venga disposto diversamente nell'articolato seguente e con esclusione degli edifici vincolati o classificati con sola possibilità d'intervento di tipo R1, negli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia, ampliamento, in cui si preveda il contenimento dei consumi energetici in ottemperanza delle normative nazionali e regionali sovraordinate, è consentito un incremento fino al 10% della SE massima consentita.
8. Per le finalità del comma precedente, le condizioni e i parametri per la migliore progettazione, realizzazione e trasformazione di comparti edificatori, edifici e loro parti in tema di efficientamento energetico, riduzione del consumo di risorse non rinnovabili, inserimento ambientale e salvaguardia del benessere degli spazi abitati sono subordinati ad apposita disciplina applicativa comunale vigente.
9. In aderenza del Piano regionale per la qualità dell'aria approvato con Deliberazione del Consiglio regionale n. 72 del 18 luglio 2018 è vietato installare generatori di calore alimentati a biomasse privi della certificazione o certificati con una qualità inferiore a 4 stelle di cui alla classificazione disposta dal D.M. 7 novembre 2017, n. 186.
10. Il divieto imposto al comma 7 non opera nelle aree non raggiunte dalla rete di erogazione del gas metano.

### **Articolo 13**

#### *Destinazione d'uso e cambio di destinazione*

1. Per destinazione d'uso si intende l'uso o la funzione prevalente che si svolge in un edificio o in una parte autonoma di esso.
2. Il regolamento urbanistico organizza la distribuzione e la localizzazione delle funzioni secondo le diverse unità territoriali organiche elementari.
3. La destinazione d'uso dei suoli, dei fabbricati o delle unità immobiliari deve essere chiaramente indicata nei progetti di intervento edilizio diretto e nei piani di attuazione, documentando il rispetto degli standard di legge.
4. Il cambio di destinazione d'uso è consentito nell'ambito delle destinazioni d'uso ammesse nelle singole zone individuate. Sono considerati mutamenti di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie:
  - residenziale;
  - industriale e artigianale;
  - commerciale al dettaglio;
  - turistico-ricettiva;
  - direzionale e di servizio;



- commerciale all'ingrosso e depositi;
  - agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.
5. Un cambio di destinazione d'uso si ha quando si varia l'utilizzazione attuale, che risulta da atti in possesso del comune o da atti pubblici, di un'unità immobiliare in modo tale da interessare oltre il 35 per cento della superficie utile dell'unità stessa o comunque oltre trenta metri quadrati, anche con più interventi successivi.
6. Gli interventi comportanti cambio di destinazione d'uso sono regolati dalla legge.
7. Nelle zone definite come "a prevalente destinazione residenziale" non sono ammesse nuove attività di seguito specificate:
- esercizi per la vendita di materiali per l'edilizia;
  - vendita di materie prime tessili o similari, ovvero per l'imballaggio;
  - vendita e lavorazione di rottami e materiali di recupero;
  - magazzinaggio, rimessaggio e manutenzione di autoveicoli e similari;
  - vendita e rimessaggio di pneumatici, motori, imbarcazioni;
  - magazzinaggio, rimessaggio di macchinari e attrezzature per l'agricoltura;
  - commercializzazione e magazzinaggio dei prodotti chimici, impianti gas liquido, oli lubrificanti;
  - esercizi di intrattenimento e svago, quali sale da ballo, discoteche e locali notturni;
  - grandi strutture di vendita.
8. Per le attività sopra elencate in contrasto con la zonizzazione di piano ma 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.
9. Il cambio della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali ad uso abitativo è ammessa con i limiti, le procedure e le modalità previste dagli artt. 81, 82 e 83 della L.R. n. 65/2014;
10. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso agricola per gli annessi agricoli realizzati dopo l'entrata in vigore della L.R. n. 1/2005 (3 gennaio 2005).

#### **Articolo 14**

##### *Tutela delle risorse ambientali e naturalistiche – Classi di fattibilità delle opere*

1. Le azioni di governo del territorio si conformano alle disposizioni contenute nel Capitolo III recante "*Tutela delle risorse ambientali*" delle N.T.A. del piano strutturale.
2. Per la fattibilità delle opere in rapporto alle caratteristiche dei terreni, dovrà essere rispettato lo studio idraulico, geologico e sismico del territorio comunale.
3. I condizionamenti geologici e idraulici alle trasformazioni sono contenuti e precisati nella disciplina relativa alla pericolosità geomorfologica, idraulica, sismica ed alla vulnerabilità idrogeologica riportata nell'art. 15. A questo scopo, il territorio comunale è stato diviso in distinte classi di fattibilità geologica, idraulica e sismica sulla base delle quali si è determinata, in rapporto alle singole destinazioni d'uso, la fattibilità degli interventi.
4. Sulle carte della fattibilità di cui alle Tavv. E.1-E.2-E.3-E.4-E.5-E.6-E.7 sono riportate, per ciascuna U.T.O.E., le categorie di fattibilità relative all'intervento massimo consentito, in funzione delle situazioni di pericolosità geologica, idraulica e sismica riscontrate, dell'area in esame.
5. Per gli edifici posti all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato contraddistinti da una diversa colorazione e da una numerazione progressiva nella Tav. 1P (Quadro generale delle previsioni), le categorie di fattibilità relative all'intervento massimo consentito distinte in funzione degli aspetti di pericolosità geologica, idraulica e sismica dell'area in oggetto, sono riportate in apposite schede descrittive accorpate nell'ALLEGATO 4.4.

6. Le condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali sono differenziate, ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R/2011 secondo quattro categorie di fattibilità da F1 a F4 e in tutti i casi prevalgono e devono essere rispettate le norme tecniche per le costruzioni vigenti a livello nazionale.

## **Articolo 15**

### *La disciplina delle classi di fattibilità*

#### ***F1 - Fattibilità senza particolari condizioni – Pericolosità bassa***

1. La fattibilità **F1** si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della corretta formazione dei titoli abilitativi alle trasformazioni urbanistico-edilizie.

2. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica bassa, non sono dettate particolari condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere geomorfologico, ma devono essere eseguiti idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici al fine di ampliare le conoscenze sulle caratteristiche litostratigrafiche e le problematiche evidenziate nelle cartografie geologiche di base del quadro conoscitivo dello strumento urbanistico. La consistenza di tali studi dovrà essere comparata all'entità degli interventi edilizi al fine di validare le soluzioni progettuali adottate che non devono modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area, significando che:

- per gli interventi di modesta entità sono possibili riferimenti ad indagini geognostiche già eseguite in prossimità dell'intervento;
- per interventi di rilevante entità sono necessarie indagini geognostiche di approfondimento da eseguire nel sito oggetto di studio; il tutto

3. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica bassa, non sono necessarie specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico se non il rispetto delle specifiche normative vigenti in materia, fermo restando che rimane necessario non determinare in alcun modo un aggravio di pericolosità in altre aree.

4. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica bassa, non sono necessarie specifiche condizioni di fattibilità sia per il rilascio/asseverazione del titolo edilizio nella fase attuativa dell'intervento, fermo restando il rispetto delle vigenti norme tecniche per le costruzioni, nonché alla disciplina di cui al Capo V della L.R. n. 65/2014.

#### ***F2 - Fattibilità con normali vincoli – Pericolosità media***

6. La fattibilità **F2** riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della corretta formazione dei titoli abilitativi alle trasformazioni urbanistico-edilizie.

7. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica media, le condizioni di attuazione sono rivolte all'esecuzione di specifiche indagini geologiche, idrogeologiche e geotecniche da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area. La consistenza di tali indagini dovrà essere comparata all'entità degli interventi edilizi ai sensi delle vigenti norme tecniche per le costruzioni, sia per la definizione delle caratteristiche geotecniche che per le verifiche di stabilità del pendio e del complesso opera-pendio da produrre.

8. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media, per gli interventi di nuova edificazione e per le nuove infrastrutture non sono dettate particolari condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico, se non il rispetto delle specifiche normative vigenti in materia. Qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, devono essere indicati i necessari accorgimenti costruttivi per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni ( $Tr < 200$ ), fermo restando la necessità di non determinare un aggravio di pericolosità in altre aree.

9. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica media, non sono necessarie specifiche condizioni di fattibilità sia per il rilascio/asseverazione del titolo edilizio nella fase attuativa dell'intervento, fermo restando il rispetto delle vigenti norme tecniche per le costruzioni, nonché alla disciplina di cui al Capo V della L.R. n. 65/2014, con particolare riguardo alla determinazione della categoria di suolo di fondazione e delle geometrie sepolte, nonché dell'eventuale presenza di coperture di alterazione, detritiche o di riporto locali al fine di valutare l'entità degli spessori e del contrasto di rigidità sismica.

### ***F3 - Fattibilità condizionata – Pericolosità alta***

10. La fattibilità F3 si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi e degli interventi diretti comunque denominati.

11. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica elevata, oltre alla normativa nazionale e regionale sovraordinata, valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

a) la realizzazione di nuovi interventi di trasformazione urbanistico-edilizia è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;

b) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono comunque essere tali da:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni;
- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;

c) con gli interventi di messa in sicurezza sono anche predisposti ed attivati opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;

d) una volta intervenuta la messa in sicurezza conseguente alla realizzazione ed al collaudo delle opere di consolidamento, devono essere certificati gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree messe in sicurezza.

12. Fermo restando il contenuto del comma 2, possono essere realizzati quegli interventi per i quali sia dimostrato l'assenza di condizioni di instabilità e di modifiche negative dei processi geomorfologici presenti nell'area. Della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia, rilasciato o asseverato.

13. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica elevata, oltre alla normativa nazionale e regionale sovraordinata, devono essere rispettate le seguenti ulteriori prescrizioni:

a) sono vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per la realizzazione di attraversamenti per ragioni di tutela igienico-sanitaria e comunque a seguito di parere favorevole dell'autorità idraulica competente ove previsto dalla normativa sovraordinata;

b) non sono consentiti nuovi interventi di trasformazione urbanistico-edilizia, compreso i parcheggi con dimensioni superiori a 500 m<sup>2</sup> e quelli di qualsiasi dimensione in fregio ai corsi d'acqua, per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;

c) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;

d) in caso di previsione di nuovi interventi di trasformazione urbanistico-edilizia che, singolarmente o complessivamente comportino la sottrazione di estese aree alla dinamica delle acque di esondazione o ristagno, non possono essere realizzati interventi

di semplice compensazione volumetrica ma, in relazione anche a quanto contenuto al successivo comma 23, devono essere realizzati interventi strutturali sui corsi d'acqua o necessari a superare le cause dell'insufficiente drenaggio.

14. Ai fini della valutazione dell'incremento del livello di rischio, laddove non siano attuabili interventi strutturali di messa in sicurezza, possono non essere considerati gli interventi urbanistico-edilizi comportanti volumetrie totali sottratte all'esondazione o al ristagno inferiori a:

- 200 m<sup>3</sup> in caso di bacino sotteso dalla previsione di dimensioni fino ad 1 km<sup>2</sup>;
- a 500 m<sup>3</sup> in caso di bacino sotteso di dimensioni comprese tra 1 e 10 km<sup>2</sup>;
- a 1.000 m<sup>3</sup> in caso di bacino sotteso di dimensioni superiori a 10 km<sup>2</sup>;

15. Per gli interventi che comportino nuovo carico urbanistico all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con Tr 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di auto-sicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni, della cui sussistenza deve essere dato atto anche nel titolo edilizio, rilasciato o asseverato:

- dimostrazione dell'assenza di pericolo per le persone e i beni, fatto salvo quanto specificato alla lettera c del successivo comma 23;
- dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
- garanzia della gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e di tutte le funzioni connesse, tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni;

16. Fermo restando il contenuto del comma 13, si precisa quanto segue:

- a) in presenza di progetti definitivi, approvati e finanziati, delle opere di messa in sicurezza strutturali possono essere attivate forme di gestione del rischio residuo, ad esempio mediante l'integrazione del piano di protezione civile del comune;
- b) è consentito realizzare brevi tratti stradali di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 metri, assicurando comunque la trasparenza idraulica dell'infrastruttura ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;
- c) è consentito realizzare parcheggi a raso di superficie inferiore a 500 m<sup>2</sup> per i quali non sono necessari interventi di messa in sicurezza e i parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge (legge n. 122/1989);
- d) per gli ampliamenti di superficie coperta fino a 50 metri quadri dei volumi tecnici di singoli edifici non sono necessari interventi di messa in sicurezza;
- e) all'interno del perimetro del territorio urbanizzato non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;
- f) fuori dal perimetro del territorio urbanizzato sono consentiti aumenti di superficie coperta fino a 50 metri quadri per edificio, previa messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni conseguita tramite sistemi di auto-sicurezza;
- g) sono consentiti ulteriori interventi privi di rilevanza urbanistico-edilizia, quali movimenti di terra strettamente pertinenti all'attività agricola e agro-pastorale, opere di arredo urbano, recinzioni come sanciti dalla legge, comunque diversi da quelli indicati nelle lettere dalla a) alla d) del successivo comma 22, per i quali sia dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni e non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.

17. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica elevata, nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante attive, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geologica, devono essere realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica.

18. Nella redazione delle indagini di cui al comma precedente, si suggerisce:
- l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo;
  - che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche;
  - che tali indagini sino tuttavia da rapportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso.

#### ***F4 - Fattibilità limitata – Pericolosità molto elevata***

19. La fattibilità F4 si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione dello strumento urbanistico generale o di sue varianti, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

20. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità geologica molto elevata, oltre alla normativa nazionale e regionale sovraordinata e a quanto indicato al comma 11, non sono consentiti nuovi interventi di trasformazione urbanistico-edilizia che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione.

21. In relazione agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo edilizio, rilasciato o asseverato, deve essere dato atto della sussistenza delle seguenti condizioni:

- previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante il loro consolidamento o protezione per ridurre l'entità del danneggiamento;
- installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.

22. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata, oltre alla normativa nazionale e regionale sovraordinata e a quanto indicato al comma 13, è necessario rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;
- b) deve essere garantita la gestione del patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e di tutte le funzioni connesse, tenendo conto della necessità di raggiungimento, anche graduale, di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni;
- c) i nuovi interventi di trasformazione urbanistico-edilizia, compreso la ristrutturazione edilizia ricostruttiva e l'addizione volumetrica, previsti all'interno del perimetro urbanizzato e che comportano nuovo carico urbanistico, sono subordinati alla messa in sicurezza rispetto ad eventi con TR 200 anche mediante adeguati sistemi di auto-sicurezza subordinatamente alla dimostrazione:

- dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
- che gli interventi non determinano aumento della pericolosità in altre aree;

d) i nuovi parcheggi con dimensioni superiori a 500 m<sup>2</sup> e quelli di qualsiasi dimensione in fregio ai corsi d'acqua, sono subordinati alla dimostrazione del rispetto delle condizioni di sicurezza oppure alla previsione della preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.

23. Fermo restando il contenuto del comma 22, si precisa quanto segue:

- a) sono consentiti nuovi interventi di trasformazione urbanistico-edilizia per le quali sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi strutturali per la riduzione

del rischio sui corsi d'acqua o sulle cause dell'insufficiente drenaggio finalizzati alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni;

b) è consentito realizzare brevi tratti stradali di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo comunque non superiore a 200 metri, assicurando comunque la trasparenza idraulica dell'infrastruttura ed il non aumento del rischio nelle aree contermini;

c) è consentito realizzare parcheggi a raso di superficie inferiore a 500 m<sup>2</sup> compreso quelli nelle aree di pertinenza degli edifici privati, purché sia assicurata la messa in sicurezza rispetto ad eventi con Tr30, assicurando comunque che si venga a determinare un aumento della pericolosità in altre aree;

d) sono consentiti ulteriori interventi privi di rilevanza urbanistico-edilizia, quali movimenti di terra strettamente pertinenti all'attività agricola e agro-pastorale, opere di arredo urbano, recinzioni come sanciti dalla legge, comunque diversi da quelli indicati nel presente articolo, per i quali sia dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni e non aumentare la pericolosità in altre aree e purché siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità.

24. Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica molto elevata oltre al rispetto delle specifiche normative vigenti in materia valgono le prescrizioni indicate al comma 17.

#### **Articolo 16**

##### *Fattibilità e agibilità/abitabilità*

1. Per gli interventi in fattibilità condizionata e limitata, non può essere certificata l'abitabilità o l'agibilità degli edifici o di loro parti fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere necessarie previste, accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza,

#### **Articolo 17**

##### *Casse di espansione*

1. Nelle aree individuate in cartografia con apposito perimetro o sigla per essere destinate a cassa di espansione di alcuni corsi d'acqua, è ammessa la realizzazione delle opere idrauliche necessarie per la realizzazione delle casse stesse, nel rispetto della disciplina del Piano Rischio Grandi Alluvioni approvato con deliberazione n. 235/2016 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, e dalla L.R. n. 41/2018.

2. Nelle stesse aree sono inoltre ammesse l'attività agricola, gli interventi di ripristino ambientale e rinaturalizzazione anche per finalità legate al tempo libero, allo svago, all'osservazione naturalistica, comunque non in contrasto con la disciplina sovraordinata indicata al comma 1.

#### **Articolo 18**

##### *Sorgente Tesorino*

1. Nell'area di salvaguardia della Sorgente mineraria Tesorino determinata con DRT n. 1.060 del 3 marzo 1997 per una zona di rispetto estesa con raggio di 200 metri dalla sorgente e dal pozzo minerale, vale una tutela assoluta e il divieto di ogni trasformazione urbanistico-edilizia, fatte salve le opere di presa e le costruzioni di servizio.

2. Nel rispetto del D.Lgs. n. 152/2006, della L.R. n. 38/2004 e della disciplina del P.G.R.A., nell'area di salvaguardia delle Sorgente Tesorino sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- dispersione ovvero immissione in fossi di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- accumulo di concimi organici;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;



- apertura di cave e pozzi;
- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- impianti di trattamento di rifiuti;
- pascolo e stazzo di bestiame;
- l'installazione di pozzi a perdere.

## **Articolo 19**

### *Risorse naturali e aree boscate*

1. Al fine della tutela delle risorse naturali e naturalistiche, con apposita disciplina l'A.C. potrà individuare aree e le cenosi di particolare rilevanza soggette a salvaguardia, al fine di perseguire una consapevole gestione della materia e di controllare la raccolta, l'asportazione, il danneggiamento degli esemplari autoctoni floristici e faunistici di interesse locale.
2. In attuazione della disciplina prevista al comma 5, con specifici progetti esecutivi, l'A.C. potrà prevedere prescrizioni e incentivi per la ricostruzione di siepi, filari alberati con funzioni ecologiche, agricole e paesaggistiche per conseguire i seguenti risultati:
  - il collegamento ecologico tra i diversi sistemi naturali;
  - la difesa idrogeologica;
  - l'incremento della varietà del mosaico paesaggistico e della ricchezza percettiva delle sue singole tessere;
  - la funzione di frangivento, a protezione delle colture agrarie;
  - la produzione legnosa ad uso familiare;
  - l'azione tampone e di depurazione delle acque percolanti, per migliorare la qualità delle acque;
  - la schermatura di fonti di inquinamento acustico con particolare riferimento alla rete viaria principale e di riduzione dell'inquinamento dell'aria.
3. Le aree boscate sono sottoposte a vincolo idrogeologico come disciplinato dalla L.R. n. 39/2000) e relativo regolamento approvato con D.P.G.R. n. 48/R/2003, nonché a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42/2004.
4. Gli interventi che interessino le aree boscate dovranno rispettare i luoghi, favorire la continuità e il ripristino della vegetazione tipica, garantire la protezione del suolo dall'erosione e la regimazione delle acque superficiali con particolare riguardo:
  - alla salvaguardia delle forme spontanee e quelle coltivate a bosco, con azioni che tendano ad evitare la riduzione della superficie boscata di pregio, valutando anche la qualità della sua espansione, in modo da non avere una eccessiva semplificazione del mosaico paesaggistico tradizionale;
  - alla messa in atto di azioni positive per la conservazione del bosco con sclerofille sempreverdi e le formazioni miste con quercete, mentre devono essere attivate azioni di contrasto all'estensione del bosco a robinia;
  - alla conservazione delle irregolarità dei limiti del bosco, delle siepi e degli alberi isolati, salvo che non venga dimostrato che questo sia frutto dell'abbandono di precedenti attività agricole con conseguente inselvatichimento;
  - alla riduzione del rischio d'incendi anche con il miglioramento dell'accessibilità forestale di servizio e con l'individuazione di punti di riserva d'acqua;
  - alla tutela della morfologia dei rilievi e dei crinali con esclusione degli interventi che tendano a modificare i profili esistenti, i movimenti di terra e gli scavi o rinterri che alterino i versanti e la struttura geomorfologica di superficie.

## **Articolo 20**

*ANPIL di Germagnana e Montalto*

1. Le aree coi Boschi di Germagnana e Montalto, come individuate con delibera consiliare n. 30/2007, costituiscono Aree Naturali Protette di Interesse Locale e sono una invariante strutturale per la funzione ecologica e di incremento della biodiversità.
2. All'interno del perimetro dell'A.N.P.I.L. sono esclusi interventi urbanistici o edilizi, comunque definiti, fatti salvi quelli ammissibili sulla base di programmi aziendali che tengano conto delle necessità produttive, di commercializzazione dei prodotti, delle attività agrituristiche, della funzione di presidio paesaggistico svolte dalle aziende, ovvero di recupero del patrimonio edilizio esistente e legittimo alla data di approvazione del PS (5 marzo 2009) secondo le modalità indicate nell'art. 11.
3. Lo strumento di gestione dell'A.N.P.I.L è il relativo regolamento, redatto ai sensi della legge n. 394/1991 e della L.R. n. 49/1995 in materia di aree protette, con il quale si perseguono gli obiettivi istitutivi di conservazione e valorizzazione delle specifiche risorse dell'area.



**TITOLO III**  
**ASSETTO DEL TERRITORIO**

**CAPITOLO I**  
**I PAESAGGI CONSOLIDATI E IL TERRITORIO RURALE**

**Parte I**  
**Tutela e valorizzazione dei paesaggi**

**Articolo 21**

*Golena dell'Arno e le aree agricole fluvio-lacuali di valore ambientale*

1. E' la parte di territorio lungo l'Arno, compresa fra il fiume e la linea ferroviaria Firenze-Pisa, definita all'articolo 24 delle N.T.A. del PS e destinata ad essere tutelata per il loro valore ambientale, naturale e paesaggistico e per la difesa idrogeologica.
2. In questa area sono ammessi:
  - a) la realizzazione di opere idrauliche e di protezione idraulica;
  - b) la manutenzione territoriale;
  - c) la produzione agricola;
  - d) la qualificazione paesaggistica con la ricostituzione della struttura agraria e della vegetazione tipica;
  - e) interventi di supporto e arredo, in connessione con il progetto del parco fluviale di cui al successivo art. 23;
  - f) la realizzazione di interventi di ripristino e recupero sul patrimonio edilizio esistente, di manufatti di tipo temporaneo ad uso agricolo o venatorio e di opere prive di rilevanza edilizia come dettagliato ai successivi commi.
3. Quando non riconducibili a interventi sul patrimonio edilizio esistente elencati alla Parte II o ai casi di cui alle lettere e) ed f) del comma 2, gli interventi urbanistico-edilizi si realizzano mediante programmi aziendali di miglioramento agricolo-ambientale, previsti dalla normativa regionale, che favoriscano e controllino gli interventi di trasformazione territoriale necessari allo sviluppo aziendale in coerenza con le esigenze di mantenimento delle strutture paesaggistiche storicizzate.
4. I programmi aziendali di miglioramento agricolo-ambientale devono prevedere:
  - le produzioni compatibili con l'ambiente, quali anche concimazioni con sostanze organiche o minerali non di sintesi, rotazioni pluriennali, uso di metodi preventivi di lotta fito-sanitaria, lotta biologica, produzione di energia da fonti rinnovabili;
  - la rinaturalizzazione, l'utilizzo dell'acqua per la produzione di energia, la messa a dimora di siepi e macchie di campo, la conservazione e la realizzazione di filari di alberi lungo le viabilità poderali e il reticolo idraulico, in modo da sottolineare paesaggisticamente la struttura territoriale e migliorare le condizioni di fruibilità ciclo-turistica delle strade poderali, da realizzare in connessione con il parco fluviale e i percorsi ciclabili richiamati all'articolo 31;
  - la promozione d'attività integrative del reddito e l'agriturismo per il quale è necessario indicare ed organizzare gli elementi di attrattiva (specifici circuiti turistico-ambientali, ciclabili, pedonali, equestri e carrabili), valorizzando ed utilizzando la struttura storica, attraverso interventi di manutenzione e recupero;
  - le attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero, la formazione di orti e la produzione per autoconsumo;
  - il ripristino del reticolo idraulico minore significativamente delimitante i campi nelle zone a maglia larga;
  - la valorizzazione dei corsi d'acqua che caratterizzano il disegno del territorio, con

- sistemazioni a verde con idonee essenze arboree, destinabili ad attività di tempo libero, percorsi e spazi di sosta;
- il controllo della qualità delle acque e degli scarichi, con le relative azioni per la diminuzione e il superamento dell'inquinamento.
5. Le destinazioni ammesse in queste aree sono l'agricola e funzioni connesse ivi compresi esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, le attività sportive e ricreative, il residenziale e il turistico/ricettivo, tutto nel rispetto della disciplina del Piano Rischio Grandi Alluvioni approvato con deliberazione n. 235/2016 del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, e dalla L.R. n. 41/2018.
6. Per interventi di supporto e arredo connesse al progetto di parco fluviale, devono intendersi strutture connesse all'osservazione naturalistica e paesaggistica, con caratteristiche di temporaneità e in coerenza coi morfotipi del paesaggio rurale.
7. Con esclusione delle aree golenali (banche idrauliche) nel rispetto del R.D. n. 523 del 25 luglio 1904 e fermo restando la possibilità di installazione di manufatti temporanei in assenza di programma aziendale, è ammessa l'installazione di annessi agricoli strumentali alla migliore conduzione e valorizzazione dei terreni coltivati o nei quali possano essere ricoverati animali da cortile o di affezione, riconducibili alla definizione dell'art. 78 della L.R. n. 65/2014, purché l'installazione sia a servizio di appezzamenti di estensione complessiva di almeno 2.000 metri quadri, anche con contigui, con le seguenti caratteristiche:
- a) SE massima 30 m<sup>2</sup>;
  - b) realizzati con strutture in legno;
  - c) privi di fondazioni continue, con opere di ancoraggio che non comportino alcuna modifica dello stato dei luoghi;
  - d) non abbiano dotazioni e allacci a infrastrutture a rete che ne consentano l'uso abitativo, anche se saltuario o temporaneo;
  - e) verifica delle condizioni di fattibilità di cui all'art. 15.
8. L'installazione dei manufatti di cui al comma 7 è soggetta alle procedure di cui all'art. 78 della L.R. n. 65/2014 e relativo regolamento approvato con D.P.G.R. n. 63/R/2016.
9. Con riferimento alla lett. b) del comma 7, sono vincolanti le tipologie indicate tra gli "Indirizzi per gli interventi nel territorio aperto" nei documenti del R.U., relativamente ai fabbricati di legno realizzati con tecniche tradizionali sia per il ricovero di animali che di piccoli locali ad uso multifunzionale.
10. Nell'ambito dei manufatti indicati al comma 7 è ammessa la realizzazione di box e recinti nei limiti e come definiti dall'allegato A del regolamento approvato con D.P.G.R. n. 38/20011.

## **Articolo 22**

### *Discarica de "Le Conche"*

1. Nell'area indicata all'art. 21, in località "Le Conche", tra il tracciato della linea ferroviaria Firenze-Pisa e il fiume Arno, a nord della località Fontanelle, insiste una area già destinata a discarica di rifiuti solidi urbani, caratterizzata da due colmate distinte ma prossime, e da un vaso lacustre sul lato Sud-Est determinatosi con l'abbandono dell'attività estrattiva di argilla che caratterizzava la zona fino agli anni Sessanta. Nella stessa area, nello spazio libero dalla colmate è presente campo fotovoltaico e un impianto sportivo.
2. Col Piano d'indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico approvato dalla Regione Toscana (cfr. Del C.R. n. 37/2015) il lago e l'area contermina per una fascia di 300 m è stata inserita tra le aree vincolate ai sensi della legge n. 431/1985 e art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, includendovi così anche l'intera discarica.
3. Nel Piano regionale di bonifica delle aree inquinate, il sito è censito e vi si prevede necessità di approfondimento da considerare con priorità a medio termine e, pertanto, per tale area è vietato l'uso dell'area diverso da quello in essere fino all'avvenuta bonifica, fatta

eccezione per le seguenti attività ritenute compatibili svolte nelle aree limitrofe alle colmate:

- produzione di energia elettrica con fonti rinnovabili;
  - attività sportiva;
  - inserimento nell'ambito del Parco fluviale indicato all'articolo 23.
4. Le attività elencate al comma precedente e gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia e ambientale relativi, sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo tra soggetto proponente con il comune, con la quale devono essere elencate anche le opere per la minimizzazione dell'impatto ambientale, di salvaguardia ambientale, nonché le modalità di gestione delle attività produttive, ricreative e sportive con l'eventuale loro uso pubblico, prestando le opportune garanzie fidejussorie a garanzia.
5. Per l'intera area permane l'obbligo di eseguire gli interventi di bonifica previsti dalla gestione post-mortem.

### **Articolo 23**

#### *Il parco fluviale dell'Arno*

1. E' parte del territorio e di golena lungo l'Arno destinata a costituire un parco territoriale per il suo valore ambientale, naturale e paesaggistico, con l'obiettivo della loro valorizzazione, il controllo della qualità delle acque, l'organizzazione e il recupero dei percorsi e la gestione del rischio idraulico.
2. I predetti obiettivi devono essere tradotti in azioni di governo del territorio quali la qualificazione e ricostituzione della vegetazione tipica di riva, la rinaturalizzazione di specifiche aree, la qualificazione delle attività agricole tradizionali, la valorizzazione dell'intera area per lo svago e il tempo libero, tutto in armonia con la disciplina dell'art. 14.
3. Gli interventi sono soggetti a progetti particolareggiati di iniziativa pubblica o privata, anche in coordinamento tra loro, o con progetti di enti pubblici che hanno titolarità nella gestione del demanio idrico, da attuare anche per unità minime d'intervento e fasi successive.
4. I progetti di ripristino ambientale connessi con il fiume e i suoi affluenti possono essere finalizzati alla realizzazione di aree umide per ricostituire ambienti tipici e idonei all'avifauna, così come il rimboschimento in modo da creare attrattive per l'osservazione naturalistica, lo sport e l'accoglienza turistica. I progetti e gli interventi devono essere attuati in accordo con le prescrizioni in tema di difesa e protezione idraulica in coerenza con il PGRA. Fermo restando la non compromissione del reticolo idraulico scolante, lungo le viabilità di accesso alle aree umide o alle strutture possono essere previsti filari alberati per migliorare le condizioni di fruibilità pedonale e cicloturistica e per sottolineare la struttura territoriale.
5. In accordo con il progetto di riqualificazione delle sponde dei corsi d'acqua e di ripristino ambientale è ammessa l'installazione di strutture connesse all'osservazione naturalistica, all'attività sportivo-ricreativa e all'osservazione turistica, con caratteristiche di precarietà e in coerenza coi morfotipi del paesaggio, che non vengano a costituire opere di rilevanza edilizia.
6. Per gli edifici di pregio storico e tipologico individuati in cartografia e nelle schede di analisi, sono auspicati interventi di restauro che ne valorizzino la struttura tipologica e le funzioni proprie e tradizionali, ma consentano anche funzioni di servizio per gli utenti e i visitatori del fiume, quali museo, centro visita, bar, ristorante, centro turistico-ricettivo.
7. Gli esistenti centri sportivi di Castel del Bosco e di San Romano, sono impianti suscettibili di valorizzazione e collegamento con percorsi attrezzati per la corsa podistica e per l'attività ciclistica ed entrambi da attrezzare con adeguate dotazioni territoriali.
8. Lungo l'argine del fiume possono essere realizzati percorsi ciclabili e ippovie con semplici azioni che garantiscano la continuità del percorso, la segnaletica e l'accessibilità. Gli interventi devono essere previsti in sintonia con la rete cicloturistica della pianura e della collina, in modo da garantire la più ampia accessibilità al territorio comunale e alle aree urbane.

## **Articolo 24**

### *Il paesaggio della pianura alluvionale e le aree agricole*

1. E' la parte di territorio, esterna al perimetro del territorio urbanizzato, compresa fra la linea ferroviaria Firenze-Pisa e le prime pendici collinari con porzioni di pianura che si incuneano fra le colline, definita all'art. 25 delle N.T.A. del PS e che comprende aree di interesse paesaggistico, generalmente destinate ad uso agricolo, e altre disciplinate dall'art. 27.
2. Le aree agricole sono destinate all'esercizio delle relative attività e, alla salvaguardia del paesaggio agrario, del sistema idrogeologico, dei beni storico-culturali, alla fruizione del paesaggio e vi è consentito:
  - a) la realizzazione di opere idrauliche e di protezione idraulica;
  - b) la manutenzione territoriale, con la tutela della tessitura agraria e del reticolo idraulico;
  - c) la valorizzazione delle attività agricole e turistico-ambientali collegate all'agriturismo;
  - d) la realizzazione di infrastrutture per la mobilità e di trasporto;
  - e) la realizzazione di interventi sul patrimonio edilizio esistente, di manufatti di tipo temporaneo ad uso agricolo o venatorio e di opere prive di rilevanza edilizia come dettagliato ai successivi commi.
3. Quando non riconducibili a interventi sul patrimonio edilizio esistente elencati all'art. 28 ovvero ai casi indicati dalla lettera e) del comma 2, nelle aree agricole gli interventi urbanistico-edilizi si realizzano mediante programmi aziendali di miglioramento agricolo-ambientale, previsti dalla normativa regionale, improntati alla ricerca del giusto equilibrio tra le attività produttive e la manutenzione e la valorizzazione degli elementi che compongono la struttura agraria più storicizzata.
4. Nelle aree agricole gli interventi edilizi e i cambi di destinazione d'uso devono garantire la manutenzione della struttura agraria pertinente ai manufatti interessati e in particolare:
  - la salvaguardia e la tutela degli elementi significativi quali, forma dei campi, siepi, fossi e canalette di scolo, formazioni lineari arboree ed arbustive non colturali e colturali (viti, frutteti, gelsi, olmi), viabilità campestre, rete scolante principale e secondaria;
  - il miglioramento delle condizioni di naturalità mediante la messa a dimora di siepi e macchie di campo, la conservazione e la realizzazione di filari di alberi lungo le viabilità poderali e il reticolo idraulico, in modo da sottolineare paesaggisticamente la struttura territoriale, migliorare le condizioni di fruibilità ciclo-turistica delle strade poderali.
5. Nelle aree agricole sono consentiti anche gli interventi indicati ai commi 7 e seguenti dell'art. 21.
6. Le destinazioni ammesse sono quella agricola e per funzioni connesse all'esercizio dell'attività agrituristica (esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, attività sportive e ricreative come piscina, tennis, maneggio, bici, attività commerciali) e turistico ricettivo nell'ambito del patrimonio edilizio esistente.

## **Articolo 25**

### *Il paesaggio della collina e il territorio rurale*

1. E' la parte di territorio in rilievo, definite all'art. 30 delle N.T.A. del P.S., e caratterizzate dagli elementi e dalle varie tessere del mosaico paesaggistico, quali centri urbani, nuclei abitati, vigneti, oliveti e colture arboree tradizionali, aree boscate, aree miste, destinate ad essere tutelate e migliorate per il loro interesse ambientale, naturale e turistico.
2. Con analoghe considerazioni generali, ma col supporto normativo ex legge n. 1497/1942 nel paesaggio della collina sono presenti due aree di notevole interesse pubblico ambedue oggetto di opportuna individuazione e schedatura e sottoposte a vincolo paesaggistico oggi regolato dagli artt. 136, 143 e 157 del D.Lgs. n. 42/2004, come di seguito dettagliato:
  - La prima area, di 126,06 Ha, è denominata "Zona del Parco Varramista" come

individuata con decreto ministeriale del 21 gennaio 1953, pubblicato sulla G.U. n. 51 del 2 marzo 1953, ed è sottoposta a tutela in quanto, nel suo complesso, costituisce un quadro di particolare bellezze paesistica, con la disciplina di cui all'art. 22 per gli edifici esistenti.

- La seconda area, di 249,75 Ha, è denominata “Abitato di Montopoli in Val d'Arno e terreni circostanti” come individuata con decreto ministeriale del 19 maggio 1960, pubblicato sulla G.U. n. 140 del 8 giugno 1960, ed è sottoposta a tutela in quanto, nel suo complesso, costituisce un quadro naturale di non comune bellezza avente anche valore estetico e tradizionale, ed offre altresì dei punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere un magnifico panorama. Questa seconda area, oltre a interessare il paesaggio della collina e del territorio rurale con interventi regolati dall'art. 28 quanto a patrimonio edilizio esistente, comprende anche gran parte del territorio urbanizzato del capoluogo con la disciplina di cui agli artt. 33 e 34.
3. Nelle aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato sono consentiti interventi volti alla conservazione e al recupero del patrimonio edilizio esistente secondo la disciplina degli artt. 11 e 28, nonché alla manutenzione e alla tutela delle sistemazioni agrarie e degli elementi che qualificano il paesaggio agrario, quali cigli e terrazzamenti, con le relative opere in pietra e idrauliche, le alberature, le siepi e le macchie, le vie e i percorsi storici che interessano i rilievi, seguendo gli indirizzi, le prescrizioni e la disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico e tramite la promozione di attività agrituristiche e integrative del reddito collegate con il progetto di promozione turistico-ambientale finalizzate alla fruizione culturale e amatoriale del paesaggio.
  4. Nelle aree interne al perimetro del territorio urbanizzato valgono le prescrizioni di cui ai successivi artt. 33, 34 e 35.
  5. Le destinazioni ammesse nel paesaggio della collina sono ammesse tutte le destinazioni con escluso quelle di natura industriale, commerciale all'ingrosso e quelle che risultino incompatibili con gli obiettivi di salvaguardia, le prescrizioni e la disciplina d'uso espresse nei commi precedenti.
  6. Nelle aree agricole sono consentiti anche gli interventi indicati ai commi 7 e seguenti dell'art. 21.

## **Articolo 26**

### *Canali, corsi d'acqua e verde fluviale di pertinenza*

1. Sono i corsi d'acqua, principali e secondari, di riferimento strutturale e paesaggistico presenti nel territorio, per i quali valgono gli obiettivi e gli indirizzi dell'articolo 7 del Piano strutturale.
2. Fermo restando i vincoli paesaggistici e idraulici ex legge, per i corsi d'acqua principali sono individuate e rappresentate in cartografia fasce di pertinenza di 30 metri, comprensive del corso d'acqua, destinate alle sistemazioni di carattere naturalistico e fluviale che abbaino per obiettivi:
  - la rinaturalizzazione delle sponde con opere che mantengano o ricostituiscano la vegetazione ripariale e migliorino le caratteristiche vegetazionali delle stesse, senza pregiudizio del funzionamento e dell'assetto idraulico;
  - la pulizia degli alvei e la manutenzione degli argini, dei muretti di sostegno e delle sponde, della vegetazione riparia e il controllo degli emungimenti.
3. Nelle fasce di pertinenza fluviale è ammessa la realizzazione di percorsi per lo svago, lo sport e il tempo libero con i necessari arredi e piccole strutture in materiali naturali e facilmente amovibili, nonché l'attività agricola, comunque subordinatamente alla messa in atto di azioni volte al conseguimento degli obiettivi indicati al comma 2.
4. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica o ampliamento, possibili in dipendenza delle norme peculiari per ogni singola zonizzazione e destinazione d'uso, previsti su edifici

esistenti e legittimi lungo corsi d'acqua, deve essere prioritariamente garantita e ripristinata la distanza minima di 10 m dal ciglio di sponda o, se presenti, dai piedi esterni degli argini e l'area deve essere mantenuta a verde, evitando che l'utilizzazione degli immobili determini percolazioni di qualsiasi genere recapitanti nel corso d'acqua stesso o compromissioni all'area di pertinenza fluviale.

5. Nelle fasce di pertinenza fluviale definita dall'area larga 10 metri compresa tra il piede esterno dell'argine, se esistente, ovvero dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua sono consentiti solo interventi di natura idraulica definiti dalla legge e tutti gli interventi finalizzati alla conservazione del patrimonio edilizio esistente e legittimamente realizzato, con l'esclusione dei cambi di destinazione d'uso, dei frazionamenti e degli aumenti volumetrici.

6. La realizzazione degli interventi di cui al comma 5 è comunque subordinata all'autorizzazione della struttura regionale competente in materia idraulica.

7. Nelle fasce di pertinenza fluviale come definite al comma 5 è comunque consentita, previa verifica di compatibilità idraulica, la realizzazione di opere ed interventi privi di rilevanza edilizia, quali anche i piccoli manufatti con carattere di temporaneità, strumentali alla migliore conduzione e valorizzazione dei terreni coltivati o nei quali possano essere ricoverati animali da cortile o nelle aree di cui la presente articolo, indicati ai commi 7 e 10 dell'art. 12, in ogni caso facendo salve tutte le altre disposizioni in materia vincolistica legate all'eventuale presenza di aree tutelate per legge ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, ovvero disciplinate dal PIT- PP regionale.

## **Articolo 27**

### *Cave e depositi di inerti*

1. Sono le parti di territorio, individuate in cartografia, già luogo di attività estrattiva o ancora utilizzate come depositi di inerti e per le lavorazioni connesse, che presentano elementi di instabilità e di criticità idrogeologica, morfologica, ovvero degrado ambientale e paesaggistico.

2. Con riferimento agli artt. 2, 17 e 31 della L.R. n. 35/2015, nei siti estrattivi dismessi tramite idonei progetti di recupero di iniziativa pubblica o privata, anche in coordinamento tra loro, è possibile intervenire per la risistemazione del sito estrattivo con la valorizzazione e il ripristino degli assetti naturali preesistenti, eventualmente prevedendovi attrezzature sportive e per lo svago, pubbliche e di uso pubblico, anche con il recupero dei manufatti legittimi preesistenti. E' escluso qualsiasi intervento che comporti una modifica morfologica e geologica del fronte di cava se non per documentati motivi di sicurezza.

3. Quando il recupero è proposto da soggetti diversi dal comune, l'autorizzazione prevista dalla L.R. n. 35/2015 è richiesta al SUAP ed è rilasciata dallo stesso sportello previa determinazione dirigenziale positiva del settore competente in tema di assetto e utilizzazione del territorio, quale parte integrante dell'autorizzazione al risistemazione del sito estrattivo.

4. La determinazione dirigenziale di cui al comma 3 per l'attuazione degli interventi di risistemazione è subordinato alla stipula di una convenzione con il comune con la quale si annoverano gli interventi di natura ambientale, le nuove attività previste con l'eventuale uso pubblico, nonché le garanzie per la loro corretta e completa attuazione.

5. Nelle aree individuate come idonee a svolgervi attività di stoccaggio e lavorazione degli inerti, diverse dalla pertinenze dei siti estrattivi, sono consentiti la movimentazione, il trattamento e il riciclo di materiali derivati da demolizioni edilizie, demolizioni di asfalto e materiale e rocce di scavo, terre e materiali di dragaggio e di sbancamento, con l'esclusione di tutti i materiali classificati come rifiuto speciale pericoloso.

6. All'interno delle aree indicate al comma 5 potranno trovare spazi di attività e stoccaggio anche piccole imprese terze, la cui presenza e attività saranno regolate con la convenzione definita al comma successivo.

7. Le attività indicate al comma 5 avvengono sulla base di un progetto particolareggiato



con l'indicazione dei processi produttivi previsti e delle opere e dei lavori necessari allo scopo, nonché degli interventi necessari alla minimizzazione dell'impatto ambientale e del successivo ripristino dei luoghi una volta intervenuta la cessazione dell'attività, tutto oggetto di apposita convenzione con il comune e di idonea garanzia fidejussoria a garanzia.

8. Per la particolare tipologia di attività, il progetto particolareggiato richiesto al comma 7 dovrà contenere:

- a) una zona di stoccaggio-trattamento degli inerti e una zona di stoccaggio dei prodotti derivati dalle lavorazioni, per un massimo 10.000 m<sup>2</sup> per ciascuna, all'interno delle quali potrà trovare luogo piattaforme di stoccaggio, gruppi di frantumazione e di vaglio e i manufatti destinate al lavoro agli uffici e ai servizi, coi seguenti parametri:
  - o **SE**: 1.000 m<sup>2</sup>;
  - o **IC**: 10%
  - o **HF**: 7 m.
- b) una zona di accesso e movimentazione, massimo 4.000 m<sup>2</sup>;
- c) la previsione di una nuova e idonea viabilità di collegamento con la viabilità pubblica che sia estranea a qualsiasi interessamento e interferenza con quella posta all'interno dei centri urbani come delimitati dal piano;
- d) la piantumazione di idonee essenze arboree sul perimetro, prevalentemente con alberi di alto fusto e siepi, in modo da formare un idoneo schermo acustico e visivo.

9. Alla cessazione dell'attività, le aree sono soggette ad idoneo ripristino secondo quanto già delineato col progetto particolareggiato indicato ai commi precedenti, eventualmente ed opportunamente aggiornato in dipendenza delle varie fasi d'uso, con sua approvazione in variante ai sensi di legge.

10. I progetti particolareggiati che interessino aree di cui al comma 5 con estensione complessiva e con previsione d'intervento maggiore di 1 Ha, hanno valenza di piano attuativo ai sensi di legge.

## **Parte II**

### **Interventi nel patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale**

#### **Articolo 28**

##### *Classificazione e generalità*

1. Gli edifici esistenti nel territorio rurale sono quelli esterni al territorio urbanizzato individuato dei confini delle U.T.O.E. e in cartografia sono numerati e classificati, sulla base delle schede d'indagine, per tipologia, in fabbricati storici e fabbricati recenti, insieme all'area circostante di pertinenza. All'unisono sono assimilabili alle aree storiche del territorio urbanizzato di cui al comma 1 dell'art. 41.

2. I fabbricati storici costituiscono testimonianze significative della stratificazione storica, antropologica ed urbanistica del territorio e del paesaggio e, in quanto tali, sono beni culturali locali, come di seguito elencati:

- a) l'edificio religioso;
- b) la villa e la villa/fattoria;
- c) l'edificio specialistico;
- d) case coloniche e rustici;

3. Sono fabbricati recenti quelli di seguito elencati:

- e) l'edificio ad uso residenziale;
- f) l'edificio ad uso agricolo;
- g) l'edificio produttivo;
- h) l'annesso e il manufatto temporaneo.

4. Fermo restando che nel prosieguo dell'articolo, per ogni tipologia individuata sono indicate le peculiari modalità d'intervento, per i fabbricati storici è genericamente prescritto:

- la conservazione o il ripristino delle costanti che definiscono la tipologia e caratterizzano l'architettura dell'edificio, quali i collegamenti verticali e orizzontali, gli androni, i portici i loggiati, i muri portanti perimetrali ed interni, i solai, le coperture e gli spazi scoperti (cortili e giardini) e tutti gli elementi architettonici isolati come fontane, esedre, muri, edicole, lapidi;
  - la conservazione o il ripristino dei fronti esterni ed interni, salvaguardando gli elementi di particolare valore storico-architettonico, la posizione e la forma delle aperture di remota realizzazione;
  - la conservazione o il ripristino degli ambienti interni di pregio per le loro caratteristiche costruttive e decorative come volte, soffitti a cassettoni, affreschi, stucchi, impiantiti e pavimenti vari;
  - nel caso di consolidamento e il riuso abitativo dei manufatti pertinenziali legittimi, l'assenza di modifiche della posizione, della quota degli elementi strutturali, quali murature portanti, solai e volte, scale, tetto con ripristino del manto di copertura originale con sostituzione delle parti non recuperabili;
  - l'eliminazione delle superfetazioni incoerenti e improprie;
  - il rispetto delle strutture e dei materiali esistenti, senza alterarne le caratteristiche morfologiche e decorative, nel caso di inserimento o rinnovo degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari necessari.
5. I manufatti non elencati ai commi 2 e 3 devono considerarsi non schedati e comprendono copri di fabbrica isolati o posti in resedi di edifici o di complessi edilizi schedati.
6. Per i manufatti non schedati, se legittimi, sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia R2 con uso di materiali appropriati al carattere del manufatto e tipiche dei luoghi.
7. Ancorché inserita nelle schede, la classificazione di cui alle lettere da e) a h) riferita a fabbricati recenti, realizzati successivamente al 1° settembre 1967, non opera e non produce effetti ove non sia dimostrata la loro legittimità urbanistico-edilizia totale o parziale. Ai manufatti o loro parti realizzati senza valido titolo, sono applicate le procedure e le sanzioni previste dagli artt. 31, 33 e 34 del D.P.R. n. 380/2001 196, 199, 200 e 201 della L.R. n. 65/2014.
8. Gli edifici nel territorio rurale sono inseriti in unità di intervento, che corrispondono al resede individuato nella tavola 1P e composte da uno o più edifici, dagli spazi aperti e dagli annessi collegati e contengono una o più unità immobiliari.
9. I progetti dei singoli edifici o dei complessi dovranno considerare in modo unitario e integrale l'ambito dell'unità d'intervento, sia come sistemazione paesaggistica che per il complesso delle opere di urbanizzazione.
10. Per le unità d'intervento che contengono edifici classificati fra i tipi edilizi storici si deve conservare il rapporto unitario fra l'edificio, il giardino, l'aia circostante o corte rurale, gli spazi liberi di pertinenza e pavimentazioni e non è consentito costruire muri divisorii nell'ambito delle aie e delle corti, anche di edifici lineari, per le quali sono ammesse suddivisioni solo con piante ed elementi amovibili.
11. Le recinzioni sono ammesse con staccionate in legno o con siepi e rete a maglia sciolta nei soli resedi strettamente connessi all'edificio o al complesso di edifici, senza suddividere le corti e gli spazi comuni; sono ammesse delimitazioni di aree di lavoro e di allevamento, sempre con staccionate in legno o con siepi e rete a maglia sciolta, arbusti e alberature di specie tipiche.
12. La realizzazione di piscine e altre piccole strutture sportive ad uso privato è consentita nel resede individuato in cartografia o nella superficie fondiaria di pertinenza dell'immobile, nel rispetto della struttura morfologica e degli allineamenti del tessuto agrario, dei filari, delle alberature e delle superfici pavimentate esistenti.
13. Ai fini del recupero del patrimonio edilizio abbandonato e compatibilmente con le utilizzazioni rese possibili nel territorio rurale, per le residenze rurali caratterizzate da situazioni di degrado così come definite dall'art. 1 della L.R. n. 3/2017 sono ammessi una sola volta interventi di ampliamento, anche mediante ristrutturazione edilizia ricostruttiva, come elencati



dall'art. 2 della stessa legge regionale.

14. Per ogni tipologia individuata sono di seguito indicate le peculiari caratteristiche e modalità d'intervento, precisando che regolamento edilizio potrà dettare le modalità per la redazione dei progetti d'intervento relativi.

**a) Edifici religiosi**

- Sono chiese, oratori, cappelle, conventi e fabbricati destinati a funzioni di culto, alla residenza di ordini religiosi e vi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro;
- Fermo restando l'uso peculiare cui sono destinati, ove venga a cessare la destinazione religiosa originaria sono ammesse altre destinazioni compatibili con l'integrità del manufatto fra cui uffici e direzionale, di servizio, in particolare le sedi di comunità, fondazioni, associazioni culturali, ivi compresa la residenza, tutto in coerenza con la zonizzazione del R.U.;
- Qualsiasi destinazione e intervento non possono alterare la SE, la sagoma, l'impianto tipologico e distributivo.

**b) Ville e ville/fattorie**

- Sono le residenze un tempo appartenute all'aristocrazia e i complessi di fattoria, in genere composti da un corpo principale più o meno articolato nell'involucro edilizio, eventualmente sussidiato da manufatti minori, comprensivi dei giardini, parchi, annessi specializzati (scuderie, carraie, cantine, forni);
- Costituiscono un complesso edilizio unitario con particolare valore architettonico e monumentale e su tali edifici e complessi sono consentiti la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria e il restauro;
- La destinazione d'uso prevalente è residenziale, ma sono ammesse funzioni connesse e compatibili quali, artigianali, attività turistico-ricettive, agricole, ricreative e culturali, direzionali commerciali al solo piano terreno se complementari all'uso prevalente, somministrazione, di servizio per attività pubbliche o d'interesse pubblico.
- È ammesso l'aumento di unità immobiliari occupando porzioni unitarie dell'organismo edilizio, da identificare nel processo di formazione o nell'assetto tipologico, per non alterare l'impianto distributivo, né gli elementi di pregio architettonico;
- Qualsiasi destinazione e intervento non possono alterare la SE, la sagoma, l'impianto tipologico e distributivo.

**c) Edifici specialistici**

- Sono mulini, fornaci, frantoi, unità edilizie speciali e di riferimento nell'organizzazione tradizionale della campagna, si presentano con varie articolazioni dell'involucro edilizio, insieme alle sistemazioni idrauliche e tecniche;
- Su tali complessi e manufatti sono consentiti la manutenzione ordinaria, la manutenzione straordinaria, il restauro, e la ristrutturazione R1, comprendendovi la anche trasformazione di superficie accessoria in superficie utile, fermo restando i requisiti di abitabilità/accessibilità.
- Oltre al mantenimento delle originarie destinazioni d'uso, sono consentite quelle per servizi e attività pubbliche o di uso collettivo (direzionale e di servizio), per attività ricettive e commerciali, fino anche a quelle produttive non industriali.
- E' ammessa la suddivisione in più unità immobiliari, nel rispetto dei caratteri tipologici ed edilizi, anche componendo le destinazioni d'uso ammesse.

**d) Case coloniche e rustici**

- Sono fabbricati di vecchio impianto poste in pianura o in collina, in corpi singoli o con più abitazioni allineate a formare un volume rettangolare con tetto a capanna o più variamente aggregate quanto alla sagoma, con tetto a padiglione, caratterizzate da una scala esterna o con scala interna, logge, talvolta con torretta colombaia e porta carraia, nonché dalla promiscuità di funzioni ed usi al piano terreno e locali abitativi al piano rialzato.
- Su tali fabbricati sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio nei limiti di quanto indicato nelle singole schede-norma dell'allegato A *Interventi ammessi negli edifici nel territorio rurale*, in tutto comprendendovi:
  - a) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo per il nucleo abitativo originario, con il mantenimento nella posizione in essere, ma compatibilmente con esigenze di consolidamento statico-sismico, della scala della parte residenziale, dei muri portanti perimetrali ed interni, dei solai, del tetto con le sue caratteristiche, della scala esterna, della loggia e del portico;
  - b) il possibile motivato inserimento di nuovi collegamenti verticali ed orizzontali nel rispetto delle caratteristiche strutturali storiche;
  - c) l'eventuale inserimento motivato di nuove aperture che devono però armonizzarsi con il morfotipo storico;
  - d) la trasformazione di superficie accessoria in superficie utile, fermo restando il rispetto dei requisiti di agibilità/abitabilità.
- Oltre a quella agricola, sono consentite le destinazioni d'uso a residenza, attività ricettive, di servizio pubblico o d'interesse pubblico, commerciale di vicinato ed è ammesso l'aumento delle unità immobiliari che dovranno avere una superficie utile di almeno 55 m<sup>2</sup>.

**e) Edifici recenti residenziali**

- Sono gli edifici di recente edificazione o, se di impianto storico, profondamente alterati rispetto al carattere originario.
- Su tali manufatti sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio nei limiti di quanto indicato nelle singole schede-norma e, in luogo di addizioni speciali previste dalla legge, l'ampliamento nella misura massima di 30 m<sup>2</sup> di SE per ogni unità abitativa esistente alla data di approvazione del piano strutturale (5 marzo 2009),
- Sulla stessa tipologia di edificio costituiti da un solo piano è anche consentito il rialzamento nel limite di un'altezza massima di m. 7.

**f) Edifici recenti ad uso agricolo**

- Sono gli edifici necessari alla produzione e all'esercizio di attività agricole di più recente edificazione o trasformati e già ristrutturati, ancora utilizzati a fini agricoli, ovvero per i quali può cessare l'uso agricolo.
- In caso di prosieguo dell'utilizzazione a fini agricoli, su tali manufatti sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio nei limiti di quanto indicato nelle singole schede-norma, compreso l'accorpamento di volumi legittimi presenti nel resede e, in luogo di addizioni speciali previste dalla legge, l'ampliamento fino ad un massimo di 100 metri quadri di SE.
- Nel caso non siano più utilizzati a fini agricoli sono ammessi interventi limitatamente alla manutenzione ordinaria, alla manutenzione straordinaria, alla ristrutturazione edilizia.
- Il cambio di destinazione d'uso è ammesso secondo la relativa disciplina regionale in materia.

- Nel caso di interventi che prevedano cambio di destinazione d'uso in residenziale, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia anche ricostruttiva nel rispetto della sagoma, con i seguenti parametri:
  - **SE:** pari all'esistente;
  - **HF:** massimo 7 metri.
- In tutti i casi in cui siano ammissibili e previsti opere di ristrutturazione ricostruttiva, ristrutturazione urbanistica e ampliamento, il progetto deve dimostrare la compatibilità paesaggistica dell'intervento con il contesto rurale da determinare evidenziando la coerenza con le invarianti strutturali indicate nella tavola 7 del piano strutturale e negli artt. 7, 8 e 9 delle relative N.T.A., nonché nella Tavola 1 del regolamento urbanistico e, per quanto tecnicamente possibile, devono essere conservati gli elementi architettonici, tipologici e particolari utili a risalire all'origine del manufatto.
- Gli annessi agricoli realizzati dopo l'entrata in vigore della L.R n. 1/2005 (3 gennaio 2005) non possono mutare la destinazione d'uso e qualora non utilizzati per le loro finalità, devono essere eliminati a cura dei proprietari.
- Gli interventi che determinano nuovo carico urbanistico sono conteggiati nel dimensionamento del P.S.

**g) Edifici recenti produttivi**

- In tale categoria si identificano gli edifici nei quali si svolgono attività produttive non agricole.
- In tali manufatti e nei resedi di pertinenza sono possibili tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente a parità di SE, escluso quelli finalizzati al cambio di destinazione d'uso diverso da quello agricolo.

**h) Annessi e manufatti pertinenziali**

- Gli annessi sono manufatti con caratteri e strutture autonome definite, collocati nel resede di un fabbricato principale e destinati a suo sussidio funzionale, quali autorimesse, cisterne, cantine, oppure strutture di servizio ad attività agricole amatoriali (autoconsumo).
- Facendo riferimento alla definizione data dalla legge, quando realizzati con metodologie volte alla facile amovibilità e senza compromissione permanente dello stato dei luoghi, sono diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e non costituiscono manufatti di rilevanza edilizia.
- Sulla tipologia di manufatti indicati al primo punto sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, con il mantenimento dell'uso complementare al fabbricato principale se già annessi di questo, escludendo la destinazione d'uso in residenziale.

**Parte III**

**Le infrastrutture per la mobilità**

**Articolo 29**

*Le infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto – Definizione e individuazione*

1. Le infrastrutture e per la mobilità sono le strade, i nodi stradali, le linee ferroviarie con le relative fasce di rispetto, definite all'articolo 19 del piano strutturale.
2. Nel territorio comunale è individuato un sistema funzionale relativo alle infrastrutture per la mobilità, che attraversa i paesaggi della pianura e della collina e ne costituisce l'elemento di interconnessione e valorizzazione sia verso l'interno che verso l'esterno. Esso è costituito dalla ferrovia Firenze-Pisa, dalla S.G.C. FI-PI-LI, dalle strade statali, dalle strade regionali, dalle strade provinciali, dalle strade comunali e dalla viabilità minore di interesse locale

pubblica e/o di uso pubblico e privata. Nel sistema sono ricomprese le strade già esistenti e quelle già progettate da parte di altri enti o previste nel lo strumento urbanistico generale in conformità con quanto indicato nel piano strutturale.

3. Per quanto riguarda la ferrovia si individua il solo tratto della linea Firenze-Pisa, direttrice trasversale di primario interesse regionale, con caratteristiche di linea alta potenzialità e velocità non superiori ai 200 Km/h e dove insiste la Stazione di San Romano, che costituisce struttura polare e di servizio per tutto il Comprensorio del Cuoio e e di parte del Val d'Arno inferiore, anche per essere nodo di integrazione fra diverse modalità e vettori di trasporto.

4. Per quanto riguarda le strade di interesse sovracomunale si individuano:

- il tratto della S.G.C. Fi-Pi-Li passante all'interno del territorio identificato ai fini del PS e del RU e, secondo le definizioni del nuovo Codice della strada e dal relativo regolamento di attuazione (D. Lgs. del 30 Aprile 1992 n. 285, D.P.R. del 16 Dicembre 1992 n. 495 e successive modifiche ed integrazioni), classificato come "Strada extraurbana principale" di tipo B;
- le strade che hanno funzione di connessione territoriale di livello provinciale e regionale, individuate dal Codice della strada sia come "strade extraurbane secondarie", quali i tratti della strada regionale, già statale, n. 67 Tosco-Romagnola, della strada provinciale n. 6 di Giuncheto, della strada provinciale n. 36 Palaiese, della strada provinciale n. 39 San Miniato – San Lorenzo, della strada provinciale n. 65 Romanina e della strada provinciale n. 66 Francesca-bis;

5. Per quanto riguarda le strade di interesse comunale, si individuano le strade esterne ai centri abitati con funzione di collegamento fra gli stessi e le strade interne ai centri abitati, sia esistenti che in progetto tutte classificabili di tipo F ai sensi del C.d.S., dove le prime integrano la funzione svolta anche dalle strade di interesse sovracomunale, mentre le seconde caratterizzano la struttura urbana dei centri abitati.

6. Per quanto riguarda le strade minori si individua tutta le viabilità di campagna, vicinali e poderali oltre che le strade comunali a servizio dei nuclei agricoli, delle case sparse, dei fondi agricoli, la cui origine è generalmente remota, in parte esistenti e documentate dalle carte storiche del quadro conoscitivo del P.S. e in parte documentate ma compromesse e/o alterate nel percorso.

7. Le strade minori sono strettamente inserite nel paesaggio agrario di cui costituiscono parte integrante: ne formano la maglia strutturale così come le strade urbane di quartiere costituiscono le strutture portanti dei centri abitati. Esse svolgono una importante funzione per il mantenimento del territorio agricolo e per la valorizzazione turistica e culturale del territorio.

8. In analogia al quadro normativo sovraordinato, si definisce strada l'area di uso pubblico aperta alla circolazione dei pedoni e dei veicoli, nonché lo spazio inedificabile non cintato aperto alla circolazione pedonale. Con queste caratteristiche nella cartografia del R.U. le strade sono individuate, con mero valore dichiarativo e non esaustivo, in colore bianco.

9. Quanto alle strade private, queste si individuano nella viabilità privata a servizio di lotti fondiari.

### **Articolo 30**

#### *I nuovi interventi infrastrutturali*

1. Il regolamento urbanistico in coerenza con il piano strutturale, prevede una serie di nuovi interventi infrastrutturali, ad integrazione e sussidio della viabilità comunale e sovracomunale, di seguito descritti:

- a) **Il raccordo di Capanne.** Si tratta di semplificare, in accordo cogli enti pubblici gestori e proprietari delle strade interessate, l'attuale geometria e di realizzare una più chiara distribuzione verso le diverse direzioni, eventualmente spostando in altra posizione il raccordo, tra la S.G.C. Fi-Pi-Li e la viabilità d'interesse regionale, provinciale e locale. L'intervento dovrà comprendere la migliore cura dello spazio

fisico, accentuando il ruolo di porta di accesso al territorio. Nei suoi pressi, dovrà essere previsto anche un sistema di parcheggi scambiatori e migliorata la connessione fra funzioni di servizio, di accoglienza e di ristoro. Il progetto dovrà trovare una congrua integrazione con la variante di Capanne e la restante viabilità afferente;

b) **La variante di Capanne.** Prevede un percorso alternativo e distinto a quello storico che, con la storica via Tosco-Romagnola interessa la frazione, capace di svolgere anche un miglior collegamento con il capoluogo. L'intervento è attuato con il concorso degli Enti pubblici proprietari delle strade interessate mediante progetto d'iniziativa pubblica privata;

c) **La variante di Montopoli.** Mediante il sapiente uso di percorsi preesistenti e assecondando la morfologia dei luoghi, prevede il completamento della viabilità esterna necessaria per limitare l'attraversamento del centro storico da parte delle auto. Con l'intervento sarà possibile progettare un nuovo parcheggio pubblico per completare il quadro della sosta dal quale, con un sistema meccanizzato, si realizza un collegamento con il borgo sul crinale.

2. Oltre agli interventi di carattere viabilistico, il RU prevede una serie di interventi sistematici per qualificare le aree all'intorno della Stazione ferroviaria nella frazione di San Romano e quelle limitrofe, con l'obiettivo di definire l'uso degli spazi pubblici, migliorare la dotazione di parcheggi e favorire l'interscambio tra i mezzi di trasporto, tutto in accordo con l'ente pubblico proprietario della strada e con RFI per quanto riguarda le aree ferroviarie.

### **Articolo 31**

#### *La rete cicloturistica, il circuito paesaggistico e i percorsi pedonali*

1. La viabilità storica e di origine remota, costituita dai tracciati e dai percorsi della pianura e della collina, di sommità arginale e golenale dei corsi d'acqua rappresenta la risorsa per completare la rete ciclabile del programma del "Sistema di percorsi cicloturistici e pedonali della Pianura Pisana" del Piano territoriale di coordinamento.

2. Nell'ambito della risorsa di cui al comma 1, può essere costituito un circuito paesaggistico mediante un progetto particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, ovvero in coordinamento tra loro, di carattere unitario o costituito da più fasi attuative dove siano previsti sistemi di "mobilità dolce" e le relative aree attrezzate di servizio (centro biciclette, centro ippico con stalla, recinto, maneggio, centro ristoro, foresteria) e nelle quali eventuali volumi occorrenti sono da ricavare prioritariamente mediante recupero e ripristino del patrimonio edilizio esistente.

3. Ove si rendessero motivatamente necessari, sono ammessi nuovi manufatti con dimensione massime di 30 m<sup>2</sup> e un'altezza di 4 metri, copertura con materiale tradizionale, prevalentemente in struttura lignea, delimitazioni con siepi e alberature di specie tipiche.

4. Ad integrazione della viabilità indicata al comma 1 e del circuito paesaggistico di cui al comma 2, nella cartografia di piano sono anche individuati alcuni percorsi pedonali o ciclabili, necessari a definire una mobilità alternativa a quella con mezzi a motore.

### **Articolo 32**

#### *Le infrastrutture per la mobilità e le relative fasce di rispetto - Prescrizioni*

1. Il R.U. definisce i tracciati, la larghezza e le intersezioni delle nuove strade secondo quanto stabilito dal D.M. del 15 aprile 2006 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Il R.U. indica i tracciati di modifica di alcune strade di interesse sovracomunale, fermo restando che i progetti esecutivi di tali opere dovranno comunque essere definiti in sede di progettazione definitiva ed esecutiva e concordati con gli enti proprietari e/o gestori delle stesse strade quando ne ricorrano i presupposti.

3. In ordine al contenuto del comma 2, l'indicazione grafica delle strade di progetto, degli

allargamenti stradali e delle rotonde, ha valore di massima e i tracciati possono essere sempre modificati, all'interno della fascia che ne individua il tracciato strategico della larghezza di 25 metri per lato, senza che ciò comporti variante al regolamento urbanistico. In attesa dei progetti sono vietate tutte le trasformazioni territoriali che impediscano la realizzazione degli interventi programmati.

4. Le strade di interesse sovracomunale dovranno mantenere la loro funzione di connessione territoriale fra i centri abitati evitando di essere trasformate in strade urbane con il proliferare di accessi di carattere privato: è necessario che questi ultimi siano ridotti di numero concentrando gli accessi a dette strade in alcuni snodi di intersezione con strade di diversa funzione, da realizzare prevalentemente con rotonde.

5. Nella progettazione di strade d'impianto e di penetrazione le sezioni devono favorire il loro uso agevole e la carreggiata non potrà essere di larghezza minore di 7 m con marciapiedi lungo entrambi i lati di 1,5 m.

6. Negli adeguamenti delle strade del territorio urbanizzato, è prescritto l'inserimento di marciapiede non inferiore a m. 1,50 esistenti, nonché l'introduzione di filari alberati e la sistemazione di elementi di arredo urbano dove motivatamente possibile.

7. La viabilità esistente e di progetto dovrà essere adeguata alle esigenze delle categorie disabili con la previsione e creazione di percorsi sicuri e accessibili.

8. Per quanto riguarda la nuova viabilità privata, se di uso pubblico o collettivo, valgono le seguenti prescrizioni:

- quando destinate ad essere percorse in entrambi i sensi di marcia devono avere una larghezza minima di 6,00 metri riducibile a 4,50 metri nel caso in cui la strada sia di accesso a non più di due unità immobiliari e la superficie utile lorda complessiva delle due unità non sia superiore a mq. 250.
- quando destinate ad essere percorse ad unico senso di marcia le larghezze minime indicate al punto precedente possono essere ridotte fino al limite inferiore di 3,50 m.

9. Nella realizzazione della nuova viabilità, ove non diversamente indicato come nei casi di strade-argini per opere di difesa idraulica, dovrà essere mantenuta la permeabilità tra i due lati della strada onde evitare l'aggravio delle condizioni di rischio idraulico per le zone al contorno.

10. Le distanze minime delle nuove costruzioni dal confine stradale, ove non diversamente precisato negli elaborati grafici di piano e nelle norme tecniche di attuazione relative alle singole zone omogenee e/o U.T.O.E., sono le seguenti:

Classificazione codice della strada		Fuori dei centri abitati (m)	Dentro centri abitati (m)
<b>B</b>	Extraurbana principale	40	--
<b>C</b>	Extraurbana secondaria	30	10
<b>F</b>	Locale	20	7,5

11. Le suddette distanze non si applicano:

- per i parcheggi pubblici, ancorché posti lungo strade per i quali valgono le distanze dei confini con un minimo di 5,00 m;
- nelle aree già urbanizzate nelle quali prevalgono gli allineamenti precedenti, fermo restando il minimo di 5,00 m o, per strade a traffico oltremodo limitato e subordinatamente al parere favorevole motivato del Settore III, una distanza inferiore fino al limite di 1,50 m.

12. E' possibile derogare totalmente o parzialmente ai suddetti minimi in caso di piazze o spazi pubblici laddove i prospetti degli edifici prospicienti costituiscano quinte architettoniche rispetto agli spazi stessi.

13. Ai sensi dell'art. 7.2.2. del D.M. Min. Inf. 14 gennaio 2008, eventuali limitazioni dell'altezza degli edifici (HF) in funzione della larghezza stradale saranno stabilite stabilite in sede di formazione dei singoli piani attuativi. In assenza di piano attuativo le distanze da



rispettare sono quelle stabilite per la zona omogenea in cui ricade il fabbricato.

14. Le aree in fregio alle strade potranno essere oggetto di piantumazione, fermo restando l'esigenza della sicurezza stradale, e, nelle zone di campagna, muniti di opportune opere idrauliche per il deflusso delle acque meteoriche.

15. Nell'ambito delle aree in fregio e nelle fasce di rispetto è consentita la creazione di spazi di sosta pubblici e privati, opere idrauliche, sistemazioni a verde e il giardinaggio, viabilità di servizio o di accesso ai lotti, percorsi ciclabili, installazione di reti tecnologiche e installazione di strutture pubblicitarie.

16. I proprietari dei fondi prospicienti la viabilità, autonomamente o in collaborazione con il comune, devono mantenere nelle migliori condizioni di efficienza tali strade compreso la sistemazione delle opere idrauliche laterali e gli elementi vegetazionali poste in fregio, in quanto elementi di notevole rilievo ambientale e paesaggistico.

17. Nelle strade poste all'interno del centro abitato e a prescindere dalla loro classificazione e proprietà, oltre che nel rispetto del dettato del Codice della Strada e relativo Regolamento, la realizzazione di accessi a servizio ad insediamenti di qualsiasi tipo è subordinata all'esistenza o alla realizzazione di parcheggi e/o posti auto come previsto dagli artt. 8 e 38 delle N.T.A., o all'esistenza di oggettivi motivi produttivi o logistici.

18. Nelle strade poste all'interno del centro abitato e a prescindere dalla loro classificazione e proprietà, la realizzazione di nuovi passi carrabili come definiti dall'art. 3, comma 1, punto 37), possono essere autorizzati ai sensi del Codice della Strada e del relativo Regolamento nonché alle seguenti prescrizioni:

- a) qualora l'accesso dei veicoli alla proprietà laterale avvenga direttamente dalla strada, l'eventuale cancello o serranda a protezione dell'area privata deve essere arretrato di almeno 3 metri nelle aree di tipo B e C e di almeno 6 metri nelle aree di tipo D ed F;
- b) nelle sole aree di tipo B e C, in caso di obiettive e motivate difficoltà costruttive o palesi potenziali limitazioni al godimento della proprietà privata, in luogo dell'arretramento del cancello o della serranda è ammessa l'installazione di sistemi per la loro apertura automatica;
- c) nelle aree di tipo B, i passi carrabili non autorizzati esistenti alla data del 28 dicembre 1992, possono essere regolarizzati purché distanti almeno 6 metri dalle intersezioni;
- d) nelle aree di tipo D non è consentita la realizzazione di nuovi passi carrabili se posti ad una distanza inferiore a 10 metri tra loro o da quelli già esistenti;
- e) nelle aree storiche (A) o nelle aree servite da viabilità a traffico estremamente limitato con esclusione di quelle di tipo D, è consentito derogare dalle limitazioni di cui alle precedenti lettere a) e b).

19. I passi carrabili definiti come sopra, si qualificano sempre come occupazione permanente di suolo pubblico a prescindere dalla necessità di modificare il piano stradale per facilitare l'accesso dei veicoli alla proprietà privata.

20. I piani attuativi di iniziativa pubblica o privata ed i progetti di opere pubbliche possono incrementare la rete delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali e turistici. Le piste ciclabili di nuova definizione devono essere della larghezza minima prevista dalla vigente normativa ed essere dotate di tutti gli accorgimenti per la sicurezza stradale.

21. Nelle aree di nuova edificazione e in quelle oggetto di ristrutturazione urbanistica i marciapiedi devono essere di larghezza minima di 1,50 m e non presentare ostacoli per consentire la piena accessibilità come definita dalla legge n. 13/1989 e relativo regolamento.

22. In ogni caso gli spazi pubblici e le attrezzature di carattere pubblico o di interesse pubblico dovranno rispettare le norme vigenti sulla eliminazione delle barriere architettoniche e dovranno essere previsti posti auto per disabili in misura sufficiente e comunque secondo le disposizioni di legge.

23. Nella progettazione gestione delle strade devono inoltre essere rispettate le prescrizioni

per la riduzione dell'inquinamento acustico di cui al Piano comunale di classificazione acustica vigente.

24. Per quanto riguarda la viabilità minore di cui al comma 7 dell'art. 32, quella di origine remoto e con valore storico-testimoniale, individuata in cartografia in giallo, è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- deve essere valorizzata, senza la modifica delle dimensioni o variazioni significative del tracciato;
- l'eventuale allargamento delle sezioni stradali dovrà essere limitato e proporzionato all'esistente per il migliore inserimento paesaggistico;
- analoga tutela riservata al tracciato deve essere riservata alla morfologia di contorno, definita dalle banchine laterali, dai cigli erbosi o modellati a secco, dai fossi, dalle canalette di scolo, dai muri di delimitazione e protezione, dai gradoni e scalini in pietra;
- quando già con superficie viabile sterrata o inghiaia non è consentita l'asfaltatura o la finitura in conglomerato cementizio o la pavimentazione, fatto salvo:
  - tratti dove la pendenza sia pari o superiore al 10% o in fregio ad abitazioni;
  - tratti compromessi o in via di compromissione per corrivazione delle acque superficiali;
  - tratti dove lo stato del sedime compromette la conservazione e la manutenzione dei manufatti posti in suo fregio;
- In ogni caso alla finitura con asfalto, con cemento o pavimentazione in materiale lapideo naturale o artificiale, dovranno essere preferite tecniche che assicurano la conservazione della testimonianza storico documentale del tracciato secondo i suoi caratteri morfogenetici, quali il consolidamento del piano viabile con miscele di terre e calce o di terre e cemento.
- non è mai ammessa la chiusura e l'interdizione al pubblico.

## **CAPITOLO II**

### **Il territorio urbanizzato**

#### **Articolo 33**

##### *Le aree storiche (Zone A)*

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 Casteldelbosco 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 sconvolgono 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. Sui manufatti non schedati o porzioni di fabbricati estranei a qualsiasi interesse storico-architettonico, legittimi ed esistenti alla data di approvazione del piano strutturale (5 marzo 2009) sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con possibile ampliamento della SE fino ad un massimo di 30 m<sup>2</sup> complessivi comunque nel rispetto dei limiti di densità edilizia, limiti di altezza e rispetto di distanza tra fabbricati indicati agli articoli 7, 8 e 9 del D.M. n. 1444/1968.
16. 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.
17. In ogni caso è vietato occupare con costruzioni e muri divisorii gli spazi liberi costituiti da corti e cortili, giardini, orti, chiostre. Gli antichi muri divisorii invece devono essere conservati. Nei giardini di edifici storici sono ammessi gli interventi previsti nell'articolo 41.
18. 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.

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

#### **UTOE n. 1 - Casteldelbosco: PR1 “Villa Braccini”:**

*L'intervento si pone l'obiettivo del restauro della villa e delle parti di pregio architettonico, e il recupero mediante ristrutturazione edilizia o urbanistica del rimanente patrimonio con la valorizzazione del parco.*

*Il restauro è riferito alla sola villa, indicata in cartografia con la lettera “R” e deve avvenire nel rispetto del precedente articolo 28, comma 2, lett.b).*

*La ristrutturazione edilizia o urbanistica è riferita ai soli immobili non schedati.*

*Il solo restauro può essere attuato anche con intervento diretto mentre la ristrutturazione urbanistica del rimanente patrimonio immobiliare ed essere attuata con piano attuativo di recupero.*

*Nel caso di ricostruzione con destinazione residenziale, valgono i seguenti parametri:*

- **SE:** 1.600 m<sup>2</sup>;
- **HF:** 6,50 m (massimo due piani fuori terra);;

*Nel caso di recupero per funzioni ricettive, pubbliche o di uso pubblico, l'intervento di nuova edificazione segue i seguenti parametri:*

- **SE:** 3.000 m<sup>2</sup>;
- **HF:** 9,50 m (massimo tre piani fuori terra);.

*Il progetto di ristrutturazione dovrà documentare, tramite rilievi appropriati, le caratteristiche delle parti di pregio da sottoporre ad interventi di restauro e definire in modo più puntuale le parti in condizioni di degrado.*

*Per le parti da ricostruire il progetto dovrà curare l'inserimento nel contesto paesaggistico e in particolare tutelare e valorizzare:*

- *la vegetazione riferibile alle sistemazioni esterne (giardini, viali di accesso) della villa e del complesso immobiliare;*
- *le recinzioni in muratura e le opere in pietra che facciano parte delle sistemazioni esterne degli edifici o che costituiscano opere di sistemazione e di difesa dei terreni;*
- *le alberature in filari e le tracce della strutturazione agricola del suolo;*
- *i caratteri architettonici degli edifici esistenti.*

#### **UTOE n. 4 - San Romano: PR1 “Aree ferroviarie e limitrofe alla stazione”**

*L'intervento comprende aree ferroviarie, aree pubbliche e private ed suddiviso in due ambiti (comparti), individuati in cartografia con le lettere “A” e “B”. Gli obiettivi del recupero sono i seguenti:*

- *il recupero di aree dismesse o sotto utilizzate ovvero oggetto di attività in contrasto con il contesto residenziale e ricettivo;*
- *il recupero degli immobili inutilizzati o parzialmente utilizzati per adeguare il contesto urbano circostante alla pluralità delle funzioni presenti;*
- *la qualificazione degli spazi pubblici e delle dotazioni collettive;*
- *la valorizzazione delle funzioni della stazione con nuovi servizi e un migliore interscambio fra i diversi modalità di trasporto.*

*Per il comparto indicato con la lettera “A” dovrà essere studiata un diverso assetto delle aree ferroviarie attualmente non utilizzate con destinazione a parcheggi, e spazi collettivi. Gli immobili non più funzionali alle esigenze del servizio possono essere utilizzati per finalità commerciale e servizi d'interesse generale. Con lo studio di un*

nuovo assetto complessivo potrà essere realizzata di una nuova galleria commerciale per:

- **SE:** 500 m<sup>2</sup>;
- **HF:** 5 m.

Per il **comparto indicato con la lettera “B”** gli edifici produttivi presenti possono essere oggetto di con cambio di destinazione d'uso in residenziale, turistico-ricettivo e direzionale, mediante ristrutturazione a parità di superficie utile lorda. L'eventuale ricostruzione avviene nel rispetto della sagoma preesistente, in modo da conservare l'assetto della corte.

Per la definizione degli spazi pubblici, dei percorsi, degli edifici da ricostruire, il progetto dovrà curare l'inserimento nel contesto urbano e in particolare valorizzare la sistemazione degli accessi e della corte interna, tale da creare un valido collegamento verso la via Cavour e la stazione ferroviaria

#### **UTOE n. 4 - San Romano: PR2 “Area scolastica via Matteotti / piazza Santa Chiara”**

L'intervento, mediante demolizione dei fabbricati esistenti e ricostruzione di nuovo edificio, si pone l'obiettivo di riorganizzazione le aree scolastiche con formazione di un nuovo polo e la chiusura di scuole esistenti di fronte al Santuario di Santa Chiara con i seguenti parametri:

- **SE:** 1.200 m<sup>2</sup>;
- **HF:** 10 m;
- **allineamento** con il fronte edifici lungo la via 1° Maggio.

Nella realizzazione dei nuovi spazi aperti che si vengono a configurare come estensione della piazza Santa Chiara, il progetto si baserà su soluzioni semplici che esaltino i caratteri del complesso monumentale del Santuario.

#### **UTOE n. 4 - San Romano: PR3 “Aree fra il Lungarno Pacinotti e la ferrovia”**

L'intervento si pone l'obiettivo della rigenerazione urbana di aree con destinazione produttiva e residenziale, distinte in due ambiti (comparti) individuati in cartografia con le lettere “A” e “B”, mediante:

- la qualificazione del Lungarno attraverso una ricomposizione morfologica e la formazione di una nuova quinta sul fiume con complessi immobiliari che mantengano funzioni commerciali, direzionali, artigianali, turistico-ricettive e di servizio;
- la qualificazione e la valorizzazione degli spazi pubblici esistenti e la formazione di nuove aree pubbliche o di uso pubblico, definizione di percorsi distinti per gerarchia e utilizzo e standard, tutto anche in collegamento con le strutture e le sistemazioni a verde del lungo fiume;
- il recupero degli immobili abbandonati o sotto utilizzati o con attività dismesse.

Per il **comparto indicato con la lettera “A”**, attraverso demolizioni, ricostruzioni, completamenti coordinati fra edifici e lotti contigui si dovrà determinare un riassetto funzionale e morfologico con il quale si realizza un centro produttivo, commerciale e per il tempo libero plurifunzionale, tutto secondo i seguenti parametri:

- **ST:** 14.800 m<sup>2</sup>;
- **SF:** 8.800 m<sup>2</sup>;
- **SE:** pari all'esistente con un massimo di 13.000 m<sup>2</sup> ad uso non residenziale;
- **HF:** pari alla massima degli edifici esistenti nel comparto.
- **Dotazioni territoriali:** una piazza di almeno 6.000 m<sup>2</sup>.

Per il **comparto indicato con la lettera “B”**, attraverso demolizioni e ricostruzioni, dovrà determinare un riassetto morfologico e funzionale con la realizzazione di un

*complesso residenziale, articolato in più parti, rese unitarie da una piastra commerciale a piano terra che, in sintonia con l'ambito A vada a formare la strada pedonale specializzata per il commercio, la produzione, il tempo libero. I parametri caratteristici sono:*

- **ST:** 22.000 m<sup>2</sup>;
- **SF:** 10.000 m<sup>2</sup>;
- **SE:** 17.000 m<sup>2</sup> di cui un massimo di 7.000 m<sup>2</sup> ad uso non residenziale;
- **HF:** 18 m;
- **Dotazioni territoriali:** a) parcheggi e nuova viabilità per almeno 6.500 m<sup>2</sup>;  
b) verde per almeno 5.700 m<sup>2</sup>

#### **UTOE n. 6 – Marti: PR1 “San Bartolomeo”**

*L'intervento si pone l'obiettivo del restauro e ripristino di un complesso immobiliare di pregio in parte in stato di degrado.*

*Il restauro si esplica mediante la ricostruzione filologica per le parti nelle quali si conservano testimonianze oggettive, oppure di ripristino tipologico, come definiti al precedente articolo 7. Con l'intervento è possibile l'aumento di unità immobiliari, da ritagliare e identificare nel processo di formazione e/o ricostruzione, per non alterare l'impianto distributivo e gli elementi di pregio architettonico.*

*Col progetto di recupero sono stabiliti i tempi e le fasi di attuazione, con l'individuazione delle dotazioni territoriali oggetto di cessione o di apposita regolamentazione per raggiungere gli obiettivi del piano.*

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 sature a prevalente carattere residenziale (Zone B)*

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 attività edilizia successiva a quello delle aree storiche e con destinazione prevalentemente residenziale o compatibile con la residenza, ovvero frutto dell'avvenuto completamento ed esaurimento dei comparti di espansione residenziale.

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 500,00 m<sup>2</sup>.

3. Nei lotti saturi sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica con possibile ampliamento della SE fino ad un massimo di 30 m<sup>2</sup> 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. Fatte salve le peculiarità dei comparti soggetti a PUC, nelle aree non edificate sono consentiti interventi di nuova edificazione, per completare il tessuto residenziale esistente, con i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

- **IF:** 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;
- **IC:** 30%;
- **Distanze dai confini di proprietà:** 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 m<sup>2</sup> 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 e taluni dei quali indicati con (\*), dove l'attuazione subordinata alla definitiva conclusione del procedimento peculiare ai sensi della L.R. n. 65/2014:

#### **UTOE n. 4 - San Romano: PUC "Via Toscana"**

*L'intervento si pone l'obiettivo del completamento del tessuto residenziale in fregio alla via Toscana, conseguente alle demolizioni di edifici già rurali.*

**ST:** 1500 m<sup>2</sup>;

**SF:** 1.060 m<sup>2</sup>

**IC:** 35%

**HF:** 6,50 m (massimo due piani fuori terra);

**Dotazioni territoriali:** strada per almeno 440 m<sup>2</sup>;

#### **UTOE n. 4 - San Romano: PUC "Interno via Puglia"**

*L'intervento si pone l'obiettivo del completamento del tessuto residenziale all'interno della via Puglia con completamento dell'urbanizzazione.*



**ST:** 950 m<sup>2</sup>;  
**SF:** 710 m<sup>2</sup>;  
**IT:** 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;  
**IC:** 35%  
**HF:** 6,50 m (massimo due piani fuori terra);  
**Dotazioni territoriali:** strada e parcheggi pubblici per almeno 240 m<sup>2</sup>;

**UTOE n. 4 - San Romano: PUC “Vie Tosco-Romagnola e Lavialla”**

*L'intervento si pone l'obiettivo del completamento del tessuto residenziale tra le vie Tosco-Romagnola e Lavialla.*

**ST:** 1.635 m<sup>2</sup>;  
**SF:** 1.370 m<sup>2</sup>;  
**IT:** 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>;  
**IC:** 35%  
**HF:** 6,50 m (massimo due piani fuori terra);  
**Dotazioni territoriali:** verde pubblico per almeno 265 m<sup>2</sup>;

**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 m<sup>2</sup>;  
**SF:** 1.004 m<sup>2</sup>;  
**SE:** 30% di ST;  
**SA:** 20% di SE;  
**IC:** 30%  
**HF:** 7,50 m;  
**Cessione al comune:** area per attrezzature pari ad almeno 1.226 m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup>;  
**SF:** 1.932 m<sup>2</sup>;  
**SE:** 30% di ST;  
**SA:** 20% di SE;  
**IC:** 30%  
**HF:** 7,50 m;  
**Dotazioni territoriali:** parcheggi e viabilità pari ad almeno 544 m<sup>2</sup>;  
**Cessione al comune:** area per attrezzature pari ad almeno 1.866 m<sup>2</sup>.

**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 m<sup>2</sup>;  
**SF:** 3.012 m<sup>2</sup>;  
**SE:** 30% di ST;  
**SA:** 20% di SE;  
**IC:** 30%  
**HF:** 7,50 m;  
**Dotazioni territoriali:** a) parcheggi e viabilità pari ad almeno 1.481 m<sup>2</sup>;  
b) verde pubblico pari ad almeno 1.641 m<sup>2</sup>.  
**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).*

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 anche in constatazione del raggiungimento dei limiti di superficie coperta e densità indicati dalla lett. B) del comma 2 del D.M. n. 1444/1968.
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. 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 m<sup>2</sup> per ogni u.i. ovvero di almeno 2 posti auto autonomamente utilizzabili per ogni u.i.
5. 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 di proprietà:** 5,00 m;
  - **DS:** 7,50 m;
  - **HF:** 9,00 m.
6. Per tale zonizzazione esistono comparti soggetti a espansione come elencato di seguito per ogni singola UTOE:

### **UTOE n. 1 - Casteldelbosco: comparto "Il Pianetto".**

*La previsione si pone l'obiettivo di realizzare un nuovo impianto residenziale, con la definizione di un'idonea area urbana, mediante l'inserimento degli standard di urbanizzazione primaria e secondaria necessari e di idoneo accesso in grado di pervenire ad un diverso assetto viario, per valorizzare l'attuale borgo storico e le funzione di spazio pubblico della piazza di fronte all'edificio scolastico. Si caratterizza secondo i seguenti parametri:*

**Superficie totale interessata:** 15.500 m<sup>2</sup>;

**ST:** 14.200 m<sup>2</sup>;

**SF:** max 50%

**SE:** 3.000 m<sup>2</sup>;

**IC:** 35%

**HF:** 6,50 m (massimo due piani fuori terra);

**Dotazioni territoriali:** a) verde pubblico e piazza per almeno 1.700 m<sup>2</sup>;

b) parcheggi pubblici per almeno 650 m<sup>2</sup>;

c) attrezzature scolastiche per almeno 1.300 m<sup>2</sup>;

*Nell'area prevista a verde pubblico e piazza è possibile realizzare attrezzature per*

attività pubbliche, di pubblica utilità o di servizio, anche di natura commerciale, nel limite massimo di 30 m<sup>2</sup>.

#### **UTOE n. 1 - Casteldelbosco: comparto “Piazza Berlinguer”.**

*La previsione si pone l'obiettivo di completare il tessuto edificato, formando un nuovo fronte in grado di strutturare piazza Berlinguer, valorizzandola come luogo centrale della scena urbana. L'intervento rappresenta l'occasione per migliorare l'accesso al campo sportivo, sistemare i parcheggi e incrementare i servizi e le attrezzature sportive. Si caratterizza secondo i seguenti parametri:*

**Superficie totale interessata:** 11.250 m<sup>2</sup>;

**ST:** 9.000 m<sup>2</sup>;

**SF:** max 50%

**SE:** 2.450 m<sup>2</sup>;

**IC:** 35%

**HF:** 9,50 m (massimo tre piani fuori terra);

**Dotazioni territoriali:** a) verde pubblico per almeno 3.000 m<sup>2</sup>;  
b) parcheggi pubblici per almeno 750 m<sup>2</sup>;

#### **UTOE n. 2 – Capanne: comparto “Nuovo centro urbano”.**

*La previsione ricalca il piano attuativo previsto nella pianificazione generale previgente, con le potenzialità così modificate:*

**ST:** 92.520 m<sup>2</sup>

**SF:** 36.025 m<sup>2</sup>

**SE:** 8.400 m<sup>2</sup> residenziale; 4000 m<sup>2</sup> commerciale; 5.000 m<sup>2</sup> direzionale e servizi;

**IC:**

**HF:** 10,50 m;

**Dotazioni territoriali:** a) verde pubblico per almeno 20.669 m<sup>2</sup>;  
b) parcheggi per almeno 6.242 m<sup>2</sup>;  
c) urbanizzazione secondaria per almeno il 17,5% della SE.

#### **UTOE n. 4 - San Romano: comparto “Porta di mezzogiorno**

*La previsione si pone l'obiettivo di definire, con uso residenziale o a questo compatibile, il disegno dell'area urbana della parte sud della frazione, realizzando un nuovo limite e un accesso che migliori la mobilità dal borgo storico, completando anche la dotazione di spazi pubblici. Si caratterizza secondo i seguenti parametri:*

**ST:** 34.000 m<sup>2</sup>;

**SF:** max 50%;

**SE:** 10.000 m<sup>2</sup> in aggiunta agli edifici esistenti, di cui max 1.000 m<sup>2</sup> a destinazione commerciale e max 1.000 m<sup>2</sup> a destinazione direzionale;

**IC:** 30%;

**HF:** 9,50 m (massimo tre piani fuori terra), compatibilmente con la non compromissione del cono visuale e del profilo senza alterare la visibilità da Sud dei caratteri percettivi del centro abitato di San Romano;

**Dotazioni territoriali:** a) verde pubblico per almeno 8.000 m<sup>2</sup>;  
b) parcheggi pubblici per almeno 3.000 m<sup>2</sup>;

**Tipologie edilizie:** case a schiera o a patio.

**Caratteri morfologici e paesaggistici:** l'intervento deve adeguarsi alle curve di livello del terreno, assecondandone l'assetto con limitati movimenti terra e la disposizione urbanistica deve essere coerente coi caratteri percettivi e i valori scenici del centro urbano in rapporto col territorio rurale circostante.

#### **UTOE n. 4 - San Romano: comparto "Via Pertini"**

*La previsione si pone l'obiettivo del completamento residenziale, organico e conclusivo, della zona nord-est della frazione. Si caratterizza secondo i seguenti parametri:*

**ST:** 20.500 m<sup>2</sup>;

**SF:** max 50%;

**SE:** 7.600 m<sup>2</sup>, di cui massimo 1.000 m<sup>2</sup> con destinazione commerciale e un massimo 1.000 m<sup>2</sup> con destinazione direzionale;

**IC:** 30%;

**HF:** 9,50 m (massimo tre piani fuori terra);

**Dotazioni territoriali:** a) nuova viabilità: 1.500 m<sup>2</sup>;  
b) verde pubblico: 2.100 m<sup>2</sup>;  
c) parcheggi pubblici: 3.000 m<sup>2</sup>;

#### **Articolo 36**

*Gli insediamenti produttivi (Zone D)*

1. Sono le parti di territorio riservate agli insediamenti produttivi o ad essi assimilati, definite dalla zona D dell'art. 2 del D.M. n. 1444/1968, dove sono possibili destinazioni d'uso artigianali, industriali, commerciali fino alla media struttura di vendita, oltre alle attività che siano di servizio e quant'altro connesso con le attività produttive, quali piazzali per rimessaggio e esposizione di merci, attività direzionali, attività ricettive, sportive e ricreative e di servizio alle persone.
2. Oltre a tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, per i lotti edificabili liberi o non completati secondo le previsioni edificatorie previgenti, sono possibili interventi nel rispetto dei seguenti parametri:
  - **IC:** 50% in totale;
  - **HF:** 9 m;
  - **Distanza dai confini di proprietà:** 6 m;
  - **DS:** 15 m.
3. Negli edifici produttivi inoltre è sempre ammessa la costruzione di unità immobiliari destinate alla custodia o la vigilanza dell'azienda, piccola foresteria, anche finalizzata agli alloggi temporanei delle maestranze o all'ospitalità di addetti esterni, tutto complessivamente non superiore a 140 m<sup>2</sup> di superficie utile lorda e con vincolo di pertinenzialità all'unità immobiliare produttiva a cui si riferiscono, non alienabile singolarmente né utilizzabile in modo indipendente.
4. Negli edifici produttivi collocati nell'UTOE 3 Fontanelle o nell'UTOE 4 San Romano, sono ammessi interventi coordinati di ristrutturazione urbanistica fra edifici contigui o l'accorpamento di lotti, che portino ad un riassetto funzionale e morfologico dell'area. In questo caso l'ampliamento consentito della superficie coperta è pari al 30% dell'esistente, per un'altezza di 9 m.
5. Con l'insieme coordinato degli interventi indicati al comma 4 è possibile pervenire a nuove configurazioni in modo da determinare centri produttivi e commerciali unitari, eventualmente collegati con percorsi pedonali coperti esclusi dal conteggio della superficie coperta e della superficie edificabile.
6. Nella zona D esistono comparti soggetti a espansione come elencato di seguito per ogni singola UTOE:

#### **UTOE n. 3 - Fontanelle: comparto "Fontanelle di ponente"**

*La previsione si pone l'obiettivo di completare del tessuto produttivo della zona e riorganizzare l'assetto funzionale, tramite l'aumento della dotazione di standard, con particolare riguardo ai parcheggi. Si caratterizza secondo i seguenti parametri:*

**Superficie complessiva:** 50.000 m<sup>2</sup>;

**ST:** 44.000 m<sup>2</sup>;

**SF:** 17.500 m<sup>2</sup>;

**IC:** 50%;

**HF:** 9.5 m;

**Dotazioni territoriali:** a) verde pubblico per almeno 9.000 m<sup>2</sup>;

b) parcheggi per almeno 12.200 m<sup>2</sup>;

c) attrezzature per almeno 6.000 m<sup>2</sup>;

La progettazione dovrà prestare particolare cura nel prevedere aree di verde da collocare quale fascia di rispetto della viabilità di accesso alle attrezzature produttive e anche tale da creare una barriera intorno alle abitazioni esistenti.

L'area destinata ad attrezzature comprende anche un edificio esistente, per il quale sono ammessi gli interventi di ristrutturazione R2 con cambio di destinazione per servizi e supporto all'attività del complesso produttivo e ai suoi utenti, oltre quanto previsto nell'articolo 37.

La realizzazione dovrà curare la viabilità di accesso e di impianto, la fruibilità dei parcheggi e del verde pubblico, l'inserimento dell'intersezione a rotatoria tra la viabilità provinciale e la via Fonda, tutto in modo da consentire la migliore immissione dei mezzi destinati all'area produttiva e ai suoi spazi funzionali.

### **UTOE n. 3 - Fontanelle: comparto "Fontanelle centrale"**

La previsione si pone l'obiettivo di completare il tessuto produttivo della zona, realizzando un insediamento che valorizzi la posizione di snodo centrale nell'intero complesso. Si caratterizza secondo i seguenti parametri:

**Superficie complessiva:** 30.000 m<sup>2</sup>;

**ST:** 26.000 m<sup>2</sup>;

**ST:** 19.000 m<sup>2</sup>;

**IC:** 50%;

**HF:** 9.5 m;

**Dotazioni territoriali:** a) verde pubblico per almeno 2.600 m<sup>2</sup>;

b) parcheggi pubblici: per almeno 1.270 m<sup>2</sup>;

c) parcheggi privati per almeno 5.800 m<sup>2</sup>.

La progettazione dovrà prestare particolare cura nel prevedere aree di verde da collocare sia quale fascia di rispetto della viabilità di accesso alle attrezzature produttive e anche tale da creare una barriera intorno alle abitazioni esistenti, sia lungo il Torrente Vaghera in modo da creare una fascia di protezione necessaria per garantire la continuità paesaggistica ed ecologica del corso d'acqua.

L'area destinata ad attrezzature comprende edifici esistenti, per il quale sono ammessi gli interventi di ristrutturazione R2 con cambio di destinazione per servizi per servizi e supporto all'attività del complesso produttivo e ai suoi utenti, oltre quanto previsto nell'articolo 37.

La realizzazione dovrà curare la viabilità di accesso e di impianto, la fruibilità dei parcheggi e del verde pubblico, l'inserimento dell'intersezione a rotatoria tra la viabilità provinciale e la via Fonda, tutto in modo da consentire la migliore immissione dei mezzi destinati all'area produttiva e ai suoi spazi funzionali.

### **UTOE n. 3 - Fontanelle: comparto "Fontanelle di levante"**

La previsione si pone l'obiettivo di completare il tessuto produttivo, realizzando un insediamento che qualifichi e valorizzi la posizione di accesso, da est, all'intero complesso. Si caratterizza secondo i seguenti parametri:

**ST:** 20.000 m<sup>2</sup>;

**SF:** 14.000 m<sup>2</sup>;

**IC:** 50%;

**HF:** 9.5 m;

**Dotazioni territoriali:** a) verde pubblico per almeno 2.500 m<sup>2</sup>;  
b) parcheggi pubblici per almeno 1.850 m<sup>2</sup>.

*La progettazione dovrà prestare particolare cura nel prevedere aree di verde da collocare sia quale fascia di rispetto della viabilità provinciale, assecondando la morfologia dei luoghi, come fascia di protezione necessaria per garantire la continuità paesaggistica con l'intorno.*

### **UTOE n. 3 - Fontanelle: “Area per attrezzature”**

*L'area destinata ad attrezzature comprende edifici esistenti, per il quale sono ammessi solo interventi di ristrutturazione R2 e recupero con cambio di destinazione per attività di servizio, direzionali e turistico ricettive, oltre quanto previsto nel articolo 37.*

**SF:** 4.070 m<sup>2</sup>;

**Dotazioni territoriali:** parcheggi privati (relazione) come previsto dall'art. 8

### **Articolo 37**

*Zona per attrezzature pubbliche, di interesse pubblico o generale (Zone F)*

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 m<sup>2</sup> per ogni metro quadro di area aperta al pubblico.
3. In ordine ai parametri per la determinazione della superficie a parcheggio di cui al comma precedente, per la specificità della sua destinazione d'uso, in luogo di “superficie aperta al pubblico” per le attività sportive, deve intendersi l'area destinata agli spettatori.
4. 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.
5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. 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.

10. Tra le aree della zona F come definite dalla lettera c) del comma 1, nella UTOE n. 4 esiste un comparto soggetto a piano unitario convenzionato, la cui attuazione subordinata alla definitiva conclusione del procedimento peculiare ai sensi della L.R. n. 65/2014:

#### **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 m<sup>2</sup>;

**SF:** 2.714 m<sup>2</sup>;

**SE in ampliamento:** 250 m<sup>2</sup>;

**HF:** pari all'attuale;

**Dotazioni territoriali:** a) verde privato per almeno 1.140 m<sup>2</sup>;

b) parcheggio pubblico per almeno 1.195 m<sup>2</sup>;

c) verde pubblico per almeno 1.520 m<sup>2</sup>.

*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)*



1. I *parcheggi pubblici* sono le aree definite dall'art. 3, comma 1 e lett. d), del D.M. 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 già indicati all'art. 8 delle N.T.A.
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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> per ogni 10 m<sup>3</sup> di volume edificato. Qualora la SE dell'unità immobiliare sia superiore a 45 m<sup>2</sup>, dovranno essere comunque assicurati due posti auto per ogni unità immobiliare. Per unità immobiliari con SE inferiore a 45 m<sup>2</sup> e negli interventi fino alla ristrutturazione conservativa dovrà essere garantito almeno un posto auto. Il posto auto completo è considerato della misura di 25 m<sup>2</sup> ovvero presenti caratteristiche per l'autonoma utilizzazione.
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 le aree destinate 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 somministrazione alimenti e bevande, spacci di generi alimentari e locali per la loro cottura, nella misura massima di 150 m<sup>2</sup> di SE e con HF pari ad un massimo di 3 m.

### **Articolo 39**

#### *Pertinenze di servizio delle strade -(zone F – C.d.S. art. 24, 4c.)*

1. Sono le aree, coi relativi manufatti e aree di parcheggio, destinate al servizio della strada e dei suoi utenti, individuate e disciplinate secondo il dettato del D.Lgs. n. 32/1998 e della L.R. n. 62/2018, significativamente per il completamento delle strutture con destinazione commerciale, di ristoro, espositive e di servizio per i veicoli.
2. Le aree ove esistono distributori di carburante potranno essere dotati, delle attività complementari e accessorie con manufatti che rispettino i seguenti parametri:  
**SE:** 150 m<sup>2</sup>;  
**HF:** 3,50 m., escluse le pensiline per le quali è consentita una altezza utile (HU) massima di 5,50 m misurata all'intradosso.
3. Per le aree dove sono previsti nuovi impianti di distribuzione carburante, le attività accessorie e complementari sono realizzate nel rispetto dei seguenti parametri:  
**SF:** max 8.000 m<sup>2</sup>;  
**SE:** 250 m<sup>2</sup>;  
**HF:** 3,50 m. escluse le pensiline per le quali è consentita una altezza utile (HU) massima di 5,50 m misurata all'intradosso.
4. Sia in caso di ristrutturazione di aree esistenti che di realizzazione nuovi impianti, l'edificazione di tutte le attrezzature complementari e accessorie, ivi compreso i sostegni delle pensiline, è consentita oltre la delimitazione della fascia di rispetto stradale, nel rispetto della normativa vigente, ad una distanza minima di 5 metri da questa e il distacco minimo dagli



edifici esistenti nelle aree confinanti deve essere di 10 metri, fermo restando distanze maggiori per motivi di sicurezza.

5. Le pensiline possono essere realizzate senza limitazioni della superficie coperta compatibilmente alla funzione che assolvono e il loro oggetto non deve superare, in proiezione verticale, il ciglio interno dello spartitraffico delimitante il piazzale.

6. Nei casi di installazione di impianti di lavaggio automatico a spazzoloni, il piazzale deve essere idoneo a ricevere tale impianto e a garantire le esigenze di sicurezza inerenti la manovra e la sosta degli autoveicoli, nonché l'adeguato scarico e riconversione delle acque, con il controllo della qualità.

7. I progetti edilizi in queste aree dovranno considerare, oltre agli aspetti funzionali e tecnologici, anche le valenze di tipo architettonico, ambientale e paesaggistico, nonché di inserimento e di arredo urbano.

#### **Articolo 40**

##### *Aree cimiteriali e relativi vincoli di rispetto*

1. Sono le aree occupate dai cimiteri esistenti e quelle destinate al loro ampliamento.

2. Le fasce di rispetto sono regolate dalla normativa vigente (articolo 338 del R.D. 1.265/1934 e successive modifiche e integrazioni) e nel caso di nuovi interventi non possono avere larghezza inferiore a 100 metri.

#### **Articolo 41**

##### *Il verde privato*

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, nonché le piscine previa verifica delle condizioni di fattibilità di cui all'art. 15.

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.