



# REGOLAMENTO URBANISTICO

Comune di Agliana P.za della Resistenza, 1 51031 Agliana (PT) tel 05746781 fax 0574678200 [www.comune.agliana.pt.it](http://www.comune.agliana.pt.it) [urp@comune.agliana.pt.it](mailto:urp@comune.agliana.pt.it)

**Sindaco**  
Eleanna Ciampolini

**Assessore**  
Italo Fontana

**Segretario**  
Donatella D'Amico

**Comunicazione**  
Cinzia Lotti

**Procedimento**  
Andrea Di Filippo

**Progetto**  
UOC 5/SU  
Andrea Di Filippo  
Marco Donnini  
Alessia Sforzi  
Graziana Cencetti  
Maria Angela Fattori

**Geologia**  
Alberto Tomei

**Idraulica**  
A4 INGEGNERIA  
David Malossi  
Cristiano Cappelli

**Valutazione**  
Alberto Tomei  
Stefania Rizzotti

**Informatizzazione**  
Idp progetti gis  
Luca Gentili

PROGETTO PRELIMINARE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

VERSIONE  
MARZO 2010



PARTE PRIMA REGOLE GENERALI		
Titolo	Capo	Articolo
1.1 - Principi	1.1.1 - Contenuti e Obiettivi	1.1.1.1 - Contenuti 1.1.1.2 - Obiettivi 1.1.1.3 - Rapporti con la Pianificazione Sovraordinata 1.1.1.4 - Validità del Regolamento Urbanistico 1.1.1.5 - Distribuzione e Localizzazione delle Funzioni 1.1.1.6 - Elaborati del Regolamento Urbanistico 1.1.1.7 - Modalità di Lettura
	1.1.2 - Attuazione	1.1.2.1 - Attuazione del Regolamento 1.1.2.2 - Piani Attuativi 1.1.2.3 - Permesso Convenzionato 1.1.2.4 - Intervento diretto 1.1.2.5 - Standard 1.1.2.6 - Parcheggi Privati Pertinenziali 1.1.2.7 - Parcheggi Privati per la Sosta di Relazione 1.1.2.8 - Distanze 1.1.2.9 - Incentivi Urbanistici 1.1.2.10 - Disposizioni in Materia di Tutela del Paesaggio 1.1.2.11 - Disposizioni in Materia di Energia
1.2 - Risorse	1.2.1 - Valutazione	1.2.1.1 - Disposizioni Generali 1.2.1.2 - Valutazione degli effetti della trasformazione 1.2.1.3 - Monitoraggio degli effetti
	1.2.2 - Fattibilità Geomorfologica, Idraulica e Sismica	1.2.2.1 - Disposizioni Generali 1.2.2.2 - Categorie di fattibilità 1.2.2.3 - La Fattibilità Geomorfologica 1.2.2.4 - La Fattibilità Idraulica 1.2.2.5 - La Fattibilità Sismica 1.2.2.6 - Schede di Fattibilità
	1.2.3 - Salvaguardia delle Risorse	1.2.3.1 - Disposizioni Generali 1.2.3.2 - Terra: Suolo e Sottosuolo 1.2.3.3 - Acqua 1.2.3.4 - Aria
PARTE SECONDA REGOLE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO		
Titolo	Capo	Articolo
2.1 - Classificazione Zone Omogenee	2.1.1 - Zone	2.1.1.1 - Disposizioni Generali 2.1.1.2 - Zona A 2.1.1.3 - Zona B 2.1.1.4 - Zona C 2.1.1.5 - Zona D 2.1.1.6 - Zona E 2.1.1.7 - Zona F
2.2 - Disciplina degli Usi	2.2.1 - Destinazioni d'Uso	2.2.1.1 - Disposizioni Generali 2.2.1.2 - Destinazione d'uso Residenziale 2.2.1.3 - Destinazione d'uso Agricola 2.2.1.4 - Destinazione d'uso Produttiva 2.2.1.5 - Destinazione d'uso Terziaria 2.2.1.6 - Destinazione d'uso a Servizi 2.2.1.7 - Destinazione d'uso a Mobilità
2.3 - Disciplina degli Interventi	2.3.1 - Interventi	2.3.1.1 - Disposizioni Generali 2.3.1.2 - Interventi Manutentivi 2.3.1.3 - Interventi Ristrutturativi 2.3.1.4 - Nuovi Interventi
2.4 - Disciplina dei Sistemi	2.4.1 - Sistemi	2.4.1.1 - Disposizioni Generali 2.4.1.2 - Regole
	2.4.2 - Mobilità	2.4.2.1 - Disposizioni Generali e Obiettivi 2.4.2.2 - Mobilità Sovracomunale 2.4.2.3 - Mobilità Comunale 2.4.2.4 - Mobilità Alternativa
	2.4.3 - Il Territorio Rurale	2.4.3.1 - Disposizioni Generali e Obiettivi 2.4.3.2 - Nuove Costruzioni nel Territorio Rurale 2.4.3.3 - Annessi e Manufatti Precari 2.4.3.4 - S1 - Aree Agricole del Vivaismo 2.4.3.5 - P1 - Aree Agricole Promiscue 2.4.3.6 - S2A/P2A - Aree Agricole di tipo Fluviale 2.4.3.7 - S2B/P2B - Aree Agricole di tipo Idraulico 2.4.3.8 - S2C/P2C - Aree Agricole da Tutelare 2.4.3.9 - I1 - Insedimenti di tipo Residenziale 2.4.3.10 - I2 - Insedimenti di tipo Produttivo
	2.4.4 - Il Territorio Urbano	2.4.4.1 - Disposizioni Generali e Obiettivi 2.4.4.2 - V1 - Aree Agricole di Connettività 2.4.4.3 - V2 - Aree per il Verde e lo Sport 2.4.4.4 - V3 - Capisaldi del Verde Urbano 2.4.4.5 - X1 - Polo Produttivo a Carabattole 2.4.4.6 - X2 - Polo Produttivo al Settola 2.4.4.7 - L1 - Asse delle Attività - Asse EST/OVEST 2.4.4.8 - L2 - Asse delle Attività - Asse CENTRO 2.4.4.9 - R0 - Residenza nei Luoghi Centrali 2.4.4.10 - R1 - Residenza Consolidata 2.4.4.11 - R2 - Residenza Compatta 2.4.4.12 - R3 - Residenza Diffusa

**PARTE TERZA**  
**REGOLE PER LE AREE CON DISCIPLINE SPECIFICHE**

Titolo	Capo	Articolo
3.1 - Il Governo del Territorio Presente	3.1.1 - Generalità	3.1.1.1 - Disposizioni Generali
		3.1.1.2 - Regole
	3.1.2 - Aree di Recupero e Riqualificazione	3.1.2.1 - Aree di Recupero e Riqualificazione Insediativa
		3.1.2.2 - R/1/A - Palandri
		3.1.2.3 - R/1/Z - Alfieri
		3.1.2.4 - R/1/V - Bellini
		3.1.2.5 - R/2/Z - Pasubio
		3.1.2.6 - R/2/V - Santini
		3.1.2.7 - R/2/T - Gaber
		3.1.2.8 - R/4/A - Baldi
3.1.3 - Aree in Corso di Trasformazione	3.1.3.1 - Aree in Corso di Trasformazione	
	3.1.3.2 - Altre aree Adottate o Approvate	
	3.1.3.3 - C/1/A - Le Lame	
	3.1.3.4 - C/2/A - Luxemburg	
	3.1.3.5 - C/3/A - Carabattole	
3.2 - Il Governo del Territorio Futuro	3.2.1 - Generalità	3.2.1.1 - Perequazione
		3.2.1.2 - Disposizioni sulla Disciplina della Perequazione
		3.2.1.2 - Disposizioni Integrative della Perequazione
		3.2.1.3 - Regole della Trasformazione 1 - Testo
		3.2.1.4 - Regole della Trasformazione 2 - Disegno
	3.2.1.5 - Aree Agricole a Trasformazione Differita	
	3.2.2 - Aree di Trasformazione	3.2.2.1 - Aree di Trasformazione
		3.2.2.2 - T/1/A - Pertini
		3.2.2.3 - T/1/B - Mallemort
		3.2.2.4 - T/1/C - Serragliolo
		3.2.2.5 - T/1/D - Capitini
		3.2.2.6 - T/1/Z - Salcetana
		3.2.2.7 - T/1/V - Puccini
		3.2.2.8 - T/1/T - Settembre
		3.2.2.9 - T/2/A - Casello
3.2.2.10 - T/2/B - Lanchione		
3.2.2.11 - T/3/A - Pratesi		
3.2.2.12 - T/3/Z - De Gasperi		

**PARTE QUARTA**  
**REGOLE TRANSITORIE E FINALI**

Titolo	Capo	Articolo
4.1 - Regole Transitorie	4.1.1 - Regole Transitorie	4.1.1.1 - Poteri di Deroga
4.2 - Regole Integrative		4.1.1.2 - Misure di Salvaguardia
		4.1.1.3 - Regolamento Edilizio
4.2 - Regole Integrative	4.2.1 - Schemi Atti	4.2.1.1 - Disposizioni Generali
		4.2.1.2 - Convenzione Piano Attuativo
		4.2.1.3 - Atto d'Obbligo Intervento Diretto Condizionato
		4.2.1.4 - Atto d'Obbligo Piano Aziendale
	4.2.2 - Dizionario del Piano	4.2.2.1 - Parametri Edilizi

<b>1</b>	

**PARTE PRIMA**  
**REGOLE GENERALI**



1.1	
1.1.1	

## TITOLO PRIMO - PRINCIPI

### CAPO PRIMO - CONTENUTI E OBIETTIVI

1.1.1.1	
---------	--

#### Contenuti

Il Regolamento Urbanistico disciplina l'attività edilizia ed urbanistica sull'intero territorio comunale, stabilendo le regole e le azioni per la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio insediativo e territoriale.

A tale scopo specifica e conferisce efficacia operativa ai contenuti statuari del Piano Strutturale e ad una parte significativa delle strategie in esso contenute, nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile desumibili dalle norme vigenti in materia di governo del territorio.

Il Regolamento Urbanistico contiene:

- la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;
- la disciplina delle trasformazioni urbanistiche degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

La disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, individua e definisce:

- il perimetro aggiornato dei centri abitati, quale delimitazione continua comprendente tutte le aree edificate e i lotti interclusi;
- la disciplina dell'utilizzazione, del recupero e della riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente, compresa la tutela e valorizzazione degli edifici e dei manufatti di valore;
- l'individuazione delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nel rispetto dei parametri definiti dal Piano Strutturale e con riferimento agli standard urbanistici minimi imposti da norme statali e regionali;
- le aree, gli ambiti o i singoli edifici sui quali perseguire prioritariamente la riqualificazione insediativa anche con la riorganizzazione del tessuto urbanistico;
- le aree all'interno del perimetro dei centri abitati nelle quali è consentita l'edificazione di completamento;
- l'individuazione del patrimonio edilizio esistente sul quale sono consentiti interventi di ampliamento;
- la disciplina del territorio rurale, nel rispetto delle vigenti norme regionali in materia;
- la disciplina delle trasformazioni non materiali del territorio, ispirata a criteri di coordinamento tra le scelte localizzative, la regolamentazione della mobilità, gli atti di competenza dell'Amministrazione Comunale in materia di disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni.

La disciplina delle trasformazioni urbanistiche degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio individua e definisce:

- gli interventi di addizione agli insediamenti esistenti consentiti anche all'esterno del perimetro dei centri abitati;
- gli interventi che, in ragione della loro rilevanza, presuppongono la preventiva approvazione di Piani Attuativi;
- il coordinamento con la pianificazione comunale di settore mediante l'individuazione delle relative aree interessate;
- la disciplina della perequazione urbanistica, riferita alle aree di trasformazione degli assetti insediativi;
- il programma d'intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche;
- le infrastrutture da realizzare e le aree ad esse destinate;
- i beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi, ai sensi delle vigenti disposizioni statali e regionali in materia.

Il Regolamento Urbanistico contiene altresì:

- la disciplina riferita all'integrità fisica del territorio, mediante la quale le previsioni relative alle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio sono poste in relazione con un compendio selezionato e coordinato delle previsioni e disposizioni vigenti in materia geologica e idraulica.

Il Regolamento Urbanistico definisce le norme per il Governo del Territorio del Comune di Agliana, integrate con gli indirizzi di sviluppo espressi dalla società locale.

Il Regolamento Urbanistico orienta le azioni del Comune e indirizza le attività pubbliche e private per uno sviluppo urbanistico compatibile e sostenibile con le risorse del territorio, nel rispetto dei principi sanciti dalla legge urbanistica regionale.

Il Regolamento Urbanistico rappresenta l'assetto futuro quinquennale della trasformazione urbanistica del territorio, valuta l'impatto ambientale del complesso degli interventi proposti, dimensionandoli in coerenza con gli obiettivi espressi dall'Amministrazione locale e con le politiche territoriali e di settore provinciali e regionali.

Il Regolamento Urbanistico promuove lo sviluppo del territorio con riguardo alla tutela degli ecosistemi, dei valori ambientali e paesaggistici, intendendo il patrimonio artistico, storico, architettonico e naturalistico come bene essenziale della comunità e assumendone la tutela e la valorizzazione come obiettivo generale della propria efficacia.

Il Regolamento Urbanistico persegue i seguenti obiettivi, in coerenza con il Piano Strutturale:

- a) l'utilizzo razionale delle risorse essenziali potenziando le infrastrutture esistenti e le aree già insediate, per perseguire una maggiore compatibilità delle trasformazioni previste con i caratteri ambientali;
- b) il contenimento del consumo del territorio aperto e la qualificazione dei varchi non edificati presenti all'interno dei sistemi insediativi;
- c) la costruzione di un sistema di spazi pubblici di connessione e riqualificazione degli abitati, mirata anche all'innalzamento dell'equilibrio ecobiologico del territorio;
- d) la protezione del sistema insediativo dai rischi idraulici e dall'inquinamento ambientale;
- e) la salvaguardia e la valorizzazione delle risorse storiche, artistiche, architettoniche, paesaggistiche e naturalistiche che configurano l'identità territoriale del Comune di Agliana;
- f) la compensazione ambientale dei nuovi interventi insediativi, mediante l'individuazione di aree destinate a verde attrezzato e non, da garantire alla comunità mediante cessione diretta, vincolo d'uso pubblico o uso a verde privato con valenza ecologica;
- g) la salvaguardia delle porzioni ancora esistenti e riconoscibili del paesaggio agrario, il contenimento e la mitigazione dei processi di compromissione delle aree agricole interessate dalle attività legate al vivaismo;
- h) l'individuazione degli interventi di trasformazione degli insediamenti nel rispetto dei caratteri peculiari riconosciuti e delle esigenze di sviluppo locale della comunità insediata;
- i) la riorganizzazione delle aree destinate ad attività produttive, dotandole di maggiori quote di servizi e attrezzature e la rilocalizzazione delle attività ubicate in situazioni svantaggiate e/o incompatibili;
- l) la realizzazione di un sistema della mobilità gerarchicamente ordinato che preveda la separazione dei flussi a lunga percorrenza da quelli locali, la riorganizzazione della rete viaria urbana, il miglioramento della viabilità nelle aree agricole e la realizzazione di una rete pedonale e ciclabile di collegamento tra i centri urbani e il territorio aperto;
- m) l'incremento della dotazione di servizi, d'attrezzature collettive e d'esercizi commerciali di vicinato nei centri civici riconosciuti, al fine di connotarli spazialmente e funzionalmente come centri di socializzazione e per rafforzarne le specifiche identità.

Il Regolamento Urbanistico, è redatto in coerenza con le indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), del Piano d'Indirizzo Territoriale regionale (PIT) ed in conformità a quanto indicato nei Regolamenti Attuativi della Legge Regionale per il Governo del Territorio

Il Regolamento Urbanistico opera nel rispetto della legislazione in materia di assetto del territorio nonché delle norme che regolano le attività settoriali; in particolare le norme che regolano l'attività agricola, la difesa del suolo, la regimazione e l'uso delle acque, la difesa dall'inquinamento, lo smaltimento dei rifiuti, la protezione civile, la tutela della fauna, prevalgono sulle presenti norme, salvo specifiche eccezioni ammissibili nel rispetto delle competenze attribuite dalle leggi e dai regolamenti.

Il Regolamento Urbanistico ha validità giuridica a tempo indeterminato, fatte salve le limitazioni che seguono.

Le previsioni del Regolamento Urbanistico sono dimensionate per i cinque anni successivi all'approvazione del medesimo.

In particolare sono dimensionate su tale periodo temporale le seguenti previsioni:

- le Aree di Recupero e Riqualificazione Insediativa;
- le Aree di Trasformazione Urbana;
- le Aree per le attrezzature di interesse generale, limitatamente a quelle in progetto;
- le Aree per le nuove sedi stradali o per l'ampliamento di quelle esistenti, per le piazze e per i percorsi ciclopedonali, limitatamente a quelle in progetto.

Queste previsioni ed i conseguenti eventuali vincoli preordinati alla espropriazione, perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi o i progetti esecutivi.

Ove il Regolamento Urbanistico preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia dei vincoli preordinati all'espropriazione si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i titolari non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.

La "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", di cui agli artt. 58 e 59 della LR 1/05, nonché i piani di settore, vengono elaborati in coerenza con i contenuti del Piano Strutturale e si conformano alle previsioni del Regolamento Urbanistico, integrandone, dettagliandone e articolandone i contenuti limitatamente alle disposizioni di settore trattate.

In caso di decadenza, per decorrenza dei termini, della "Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni", restano in vigore le norme in materia di destinazioni d'uso e le forme di utilizzazione ammesse dal Regolamento Urbanistico.

I piani di settore di competenza comunale sono quelli previsti dalla vigente normativa ed in particolare:

- Piano Comunale di Classificazione Acustica;
- Piano per la razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti sul territorio comunale;
- Piano Urbano della Mobilità;
- Piano Comunale di Protezione Civile;

In ipotesi di contrasto tra le previsioni dei piani e programmi di settore ed i contenuti del Piano Strutturale o del Regolamento Urbanistico, questi ultimi prevalgono sui primi.

Il Regolamento Urbanistico è costituito dai seguenti elaborati:

**Quadro conoscitivo:**

- Studio Idrologico Idraulico del Reticolo Fluviale composto da:
  - Relazione Idrologica Idraulica con:
    - All1 - Allegato 1 Idrogrammi di Piena per Tr 20, 30, 200, 500 Anni e Durate 2, 4, 7, 12 Ore
    - All2 - Allegato 2 Curve d'invaso delle Aree di Potenziale Esondazione
    - All3 - Allegato 3 Profili Longitudinali con Livelli Idraulici
    - All4 - Allegato 4 Sezioni Trasversali con Livelli Idraulici
    - All5 - Allegato 5 Tabelle Output Modello Idraulico / Sezioni
    - All6 - Allegato 6 Tabelle Output Modello Idraulico / Aree di Potenziale Esondazione
    - All7 - Allegato 7 Dati Relativi agli Affluenti del Torrente Bure
    - Tavola 1 - Bacini Idrografici
    - Tavola 2 - Sezioni di Rilievo
    - Tavola 3 - Pericolosità Idraulica
    - Tavola 4 - Battenti Idraulici per Tr200
    - Tavola 5 - Allagamenti Storici
- Tavola QCXX - Carte della fattibilità geomorfologica ed idraulica (in scala 1:5.000/2.000) in corso di elaborazione

**Progetto:**

- Relazione con:
  - Allegato 1 - Dimensionamento del Piano
  - Allegato 2 - Verifica degli Standard Urbanistici
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Tavola 0 - Sintesi del progetto in scala 1:5.000
- Tavole da 1 a 15 - Progetto in scala 1:2.000 (in corso di elaborazione)
- Rapporto di Valutazione Integrata/Valutazione Ambientale Strategica
- Programma di Abbattimento delle Barriere Architettoniche e Urbanistiche (in corso di elaborazione)

Detti elaborati hanno valore conformativo per gli interventi ammissibili, limitatamente alle tavole in scala 1 a 2.000 ed alle Norme Tecniche di Attuazione.

Nelle tavole in scala 1:2.000 del Regolamento Urbanistico, numerate da 1 a 15, i perimetri, i segni grafici, le sigle ed i simboli hanno carattere prescrittivo e per essi valgono le precisazioni riportate successivamente.

Ogni area perimetrata con linea continua nera rappresenta una parte di territorio per la quale valgono determinate e specifiche prescrizioni, il cui riferimento alle presenti Norme Tecniche di Attuazione è costituito da un gruppo di sigle disposte ed organizzate secondo il seguente schema fisso e ricorrente:

<p>la sigla in alto a sinistra indica la <b>ZONA OMOGENEA</b> le cui definizioni sono riportate nella <b>Classificazione delle Zone Omogenee</b></p>	<p>la sigla in alto a destra indica l'<b>AREA DI APPARTENENZA</b> le cui norme sono riportate nella <b>Disciplina dei Sistemi</b></p>
<p>la sigla in basso a sinistra indica la <b>DESTINAZIONE D'USO</b> esclusiva, le cui norme sono riportate nella <b>Disciplina degli Usi</b></p> <p>tale sigla non è sempre presente, in sua assenza valgono le disposizioni generali riferite agli <b>usi</b> nell'area di appartenenza</p>	<p>la sigla in basso a destra indica il <b>TIPO D'INTERVENTO</b>, le cui norme sono riportate nella <b>Disciplina degli Interventi</b></p> <p>tale sigla non è sempre presente, in sua assenza valgono le disposizioni generali riferite agli <b>interventi</b> nell'area di appartenenza</p>

NOTA:

L'immagine seguente serve a meglio comprendere il meccanismo normativo e grafico che il Regolamento Urbanistico utilizza per la sua attuazione, grazie alla lettura contemporanea delle tavole grafiche e delle regole in esso contenute.

Sono colorati:

- in **rosso** gli edifici ritenuti "Invarianti Strutturali" dal Piano Strutturale;
- in **verde** gli spazi pubblici a Verde Attrezzato;
- in **giallo** i Servizi Pubblici e d'Uso Pubblico (scuole, municipio, circoli, ...);
- in **azzurro** i Parcheggi Pubblici e d'uso Pubblico.

L'estratto, in questa fase del procedimento, è stato prodotto su un'area non appartenente al Comune di Agliana.





1.1	
1.1.2	

## TITOLO PRIMO - PRINCIPI

### CAPO SECONDO - ATTUAZIONE

1.1.2.1	
---------	--

#### Attuazione del Regolamento Urbanistico

Le previsioni del Regolamento Urbanistico si attuano mediante:

- Opere Pubbliche, secondo la relativa normativa vigente in materia;
- Piani Attuativi;
- Interventi Diretti, previa redazione di Progetti Unitari, denominati "Permesso Convenzionato";
- Interventi Diretti (Permessi di Costruire o Denunce d'Inizio Attività Edilizia).

Gli interventi devono rispettare le destinazioni e le prescrizioni contenute negli elaborati grafici e nelle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico

I Piani Attuativi costituiscono strumenti urbanistici di dettaglio di attuazione del Regolamento Urbanistico e sono obbligatori nelle zone e nei casi prescritti dalle presenti norme.

I Piani Attuativi sono approvati dal Consiglio Comunale con le procedure di cui all'art. 69 della LR 1/05 e sono estesi obbligatoriamente all'intero perimetro individuato sulle tavole del Regolamento Urbanistico.

Ciascun Piano Attuativo può avere, in rapporto agli interventi previsti, i contenuti e l'efficacia di uno o più dei piani o programmi di cui al titolo V, capo IV, sezione II, della LR 1/05.

I Piani Attuativi possono essere di iniziativa pubblica o privata: l'iniziativa privata è ammessa nei casi di Legge; l'iniziativa pubblica è ammessa per tutti i tipi di Piano Attuativo.

Nei casi in cui è ammessa l'iniziativa privata, i proprietari che rappresentano la maggioranza assoluta del valore dei beni compresi nel Piano Attuativo, calcolata in base all'imponibile catastale, hanno titolo a costituire il Consorzio per la presentazione al Comune della proposta di Piano e del relativo schema di convenzione.

Il Comune invita i proprietari non aderenti al Consorzio ad aderire al Piano ed alla convenzione, assegnando un termine non inferiore a sessanta giorni. Decorso inutilmente il termine assegnato, il Comune procede a diffidare gli stessi, assegnando un ulteriore termine non inferiore a trenta giorni.

Decorso senza esito il termine di cui al comma precedente, gli immobili dei proprietari non aderenti al consorzio rientrano tra i beni soggetti ad espropriazione secondo quanto disposto all'articolo 66, comma 3 della LR 01/05.

Gli elaborati necessari per i progetti relativi a Piani Attuativi sono stabiliti dal Regolamento Edilizio Comunale.

Le convenzioni prescritte per i piani di iniziativa privata devono seguire quanto di cui allo schema, allegato alle presenti norme, che presenta carattere d'indirizzo normativo.

In sede di elaborazione del progetto di dettaglio dei piani attuativi, qualora le indicazioni grafiche riguardanti il perimetro, e/o le suddivisioni interne cadano in prossimità, ma non coincidano, con elementi reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto o su mappe di scala maggiore (quali ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio; in tali casi l'approvazione del Piano Attuativo comporta la corrispondente rettifica senza che ciò comporti variante al Regolamento Urbanistico.

Per la verifica degli standard minimi di cui devono essere dotati i nuovi insediamenti **Residenziali, Terziari o Produttivi** oggetto di Piano Attuativo si deve ottemperare a quanto specificatamente disciplinato nelle schede normative allegata alle presenti Norme Tecniche, con riferimento alle quantità elencate nella seguente tabella:

RESIDENZA	minimo <b>30 mq</b> ogni <b>100 mc</b> di V di cui	5 mq	per Parcheggi Pubblici
		18 mq	per Verde Attrezzato
		7 mq	per Servizi e Attrezzature
TERZIARIO	minimo <b>80 mq</b> ogni <b>100 mq</b> di SUL di cui	40 mq	per Parcheggi Pubblici
		20 mq	per Verde Attrezzato
		20 mq	per Servizi e Attrezzature
PRODUZIONE	minimo <b>20 mq</b> ogni <b>100 mq</b> di ST di cui	10 mq	per Parcheggi Pubblici
		10 mq	per Verde Attrezzato

Ogni qual volta sia tecnicamente possibile, i Piani Attuativi devono avere caratteristiche tali da consentire la loro attuazione tramite Denuncia d'Inizio della Attività Edilizia.

Il Permesso Convenzionato costituisce una forma particolare di intervento diretto che comporta l'assunzione di specifici obblighi da parte del richiedente, che subordinano il rilascio alla stipula di apposito atto unilaterale d'obbligo.

L'intervento si attua previo Progetto Unitario nei seguenti casi:

- ogni qualvolta ciò sia espressamente previsto nelle presenti norme, nelle schede in esse contenute o nelle tavole del Regolamento Urbanistico;
- per interventi di sostituzione edilizia, nuova edificazione, ampliamento o che comportino cambio di destinazione d'uso di edifici che interessino una SUL superiore a mq. 3.000;
- su richiesta del Comune quando gli interventi diretti assumono rilevanti dimensioni o comunque si renda necessario inquadrarli o coordinarli in un contesto ampio.

Per la verifica degli standard minimi di cui devono essere dotati i nuovi insediamenti **Residenziali, Terziari o Produttivi** oggetto di Permesso Convenzionato si deve ottemperare a quanto specificatamente disciplinato nelle schede normative allegata alle presenti Norme Tecniche, con riferimento alle quantità elencate nella seguente tabella:

RESIDENZA	minimo <b>30 mq</b> ogni <b>100 mc</b> di V di cui	5 mq	per Parcheggi Pubblici
		18 mq	per Verde Attrezzato
		7 mq	per Servizi e Attrezzature
TERZIARIO	minimo <b>80 mq</b> ogni <b>100 mq</b> di SUL di cui	40 mq	per Parcheggi Pubblici
		20 mq	per Verde Attrezzato
		20 mq	per Servizi e Attrezzature
PRODUZIONE	minimo <b>20 mq</b> ogni <b>100 mq</b> di ST di cui	10 mq	per Parcheggi Pubblici

Il Permesso Convenzionato è sottoposto all'approvazione della Giunta Comunale.

Gli elaborati necessari per i progetti relativi a Permesso Convenzionato sono stabiliti dal Regolamento Edilizio Comunale.

Gli atti unilaterali d'obbligo prescritti per il Permesso Convenzionato devono seguire quanto di cui allo schema, allegato alle presenti norme, che presenta carattere d'indirizzo normativo.

In tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritta una delle forme di attuazione di cui sopra, il Regolamento Urbanistico si attua per intervento diretto, secondo le disposizioni e le procedure di cui al Titolo VI, Capo II, della LR 1/05.

Gli elaborati necessari per i progetti relativi ad interventi diretti (Permessi di Costruire o Denuncia di Inizio Attività Edilizia) sono stabiliti dal Regolamento Edilizio Comunale.

Le dotazioni di aree per gli standard urbanistici richieste per le Aree con Discipline Specifiche devono rispettare l'ubicazione e/o le quantità previste all'interno delle schede progettuali redatte nell'apposita parte delle presenti norme.

Le dotazioni minime di aree per gli standard urbanistici richieste negli interventi che comunque comportino incremento del Carico Urbanistico in caso di:

- NE - Nuova Edificazione;
- RE - Sostituzione Edilizia;
- RI - Ristrutturazione Edilizia comportante:
  - incremento di SUL;
  - mutamento di destinazione d'uso con incremento di carico urbanistico;

sono così determinati, in funzione del solo maggior carico indotto dalle previste trasformazioni, anche per interventi successivi nell'arco di validità del presente Regolamento:

USO		Standard		
Residenza		18 mq	ogni	100 mc V
Produzione		5 mq	ogni	100 mq SF
Terziario	Zone C, D, F	80 mq	ogni	100 mq SUL
	Zone A, B, E	40 mq	ogni	100 mq SUL
Servizi		10 mq	ogni	100 mq SUL

La loro realizzazione dovrà accompagnare quella degli interventi edilizi, con le seguenti regole, in funzione della SUL interessata dal progetto proposto:

Intervento	Standard
SUL > 500 mq	dotazioni integrali
500 mq > SUL > 100 mq	dotazioni ridotte al 50%
SUL < 100 mq	non occorre

Le aree a standard, come sopra determinate possono essere monetizzate fino ad un massimo di 100 mq, limite oltre il quale devono essere seguite le ipotesi progettuali di seguito descritte:

- in prima ipotesi, le aree a standard devono essere localizzate nell'ambito del lotto d'intervento ed in fregio alla pubblica via, con scomputo del loro costo di costruzione dagli oneri e cessione in proprietà al Comune a costruzione ultimata e collaudata;
- in seconda ipotesi, qualora non sia tecnicamente possibile praticare quanto sopra, le aree a standard devono essere localizzate su aree destinate a standard e strada dal Regolamento Urbanistico, nell'ambito dell'UTOE di appartenenza dell'intervento o per opere di mitigazione idraulica, con scomputo dell'eventuale loro costo di costruzione dagli oneri e cessione in proprietà al Comune a costruzione ultimata e collaudata;
- in terza e solo residuale ipotesi, le dotazioni di standard richieste possono essere completamente monetizzate, previo Delibera Consiliare, versando al Comune il corrispettivo del costo di acquisizione dell'area.

Il corrispettivo del costo di acquisizione dell'area, nelle ipotesi di monetizzazione, è stabilito sulla base di apposita determinazione del Servizio competente in materia di espropri e si aggiunge al contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione e al costo di costruzione; tali monetizzazioni devono essere destinate all'acquisizione di aree a standard, preferibilmente nella UTOE di appartenenza dell'intervento.

La realizzazione di parcheggi privati pertinenziali è prescritta in tutto il territorio comunale, nella misura minima di  
30 mq ogni 100 mq di SUL in progetto

in caso di:

- NE - Nuova Edificazione;
- RU - Ristrutturazione Urbanistica;
- RE - Sostituzione Edilizia;
- RI - Ristrutturazione Edilizia comportante:
  - incremento di SUL;
  - mutamento di destinazione d'uso ed incremento di carico urbanistico;

In caso di incremento del numero di unità immobiliari a destinazione residenziale deve essere assicurato un posto auto per ogni alloggio previsto dal progetto; si può derogare alla presente regola nel solo caso in cui il progetto preveda, per comprovate esigenze familiari, la suddivisione di una unità immobiliare in due unità derivate.

Fermo restando quanto al DPGR 15/R del 1.4.2009, la realizzazione di parcheggi privati per la sosta di relazione è prescritta in tutto il territorio comunale, salvo diversa disposizione specifica contenuta nella Disciplina dei Sistemi, ogni qualvolta l'intervento per strutture commerciali di vendita al dettaglio preveda:

- NE - Nuova Edificazione;
- RU - Ristrutturazione Urbanistica;
- RE - Sostituzione Edilizia;
- RI - Ristrutturazione Edilizia comportante:
  - incremento di SUL;
  - mutamento di destinazione d'uso;
- RC - Restauro e Risanamento Conservativo, comportante mutamento di destinazione d'uso.

I parcheggi per la sosta di relazione sono dimensionati nella misura prescritta dalla seguente tabella:

TIPO	Misura	Parcheggio		
Esercizio di Vicinato	SV < 40	0 mq		
	41 < SV < 249	1 mq	ogni	1 mq SV
Media Struttura di Vendita	250 < SV < 2500	1,5 mq	ogni	1 mq SV
		1 mq	ogni	1 mq altre S
Grande Struttura di Vendita	SV > 2500	2 mq	ogni	1 mq SV
		1,5 mq	ogni	1 mq altre S

Le aree di cui al presente articolo, saranno realizzate senza scomputo dagli oneri e a cura del richiedente, che mantiene la proprietà e l'onere della manutenzione, garantendone comunque l'uso pubblico, durante l'orario di apertura delle strutture commerciali.

### 1. Distanze Minime tra Fabbricati

Per distanza tra fabbricati si intende la misura intercorrente fra il punto più avanzato delle pareti di entrambi gli edifici, compresi i corpi aggettanti di ogni genere, con esclusione di pensiline, tettoie, terrazze, gronde e simili.

Per le distanze minime tra i fabbricati si rinvia integralmente alle disposizioni dell'art. 9 del DM 02.04.1968, n.1444, di seguito riportato:

#### Zone A

Per le operazioni di Risanamento Conservativo e per le eventuali Ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

#### Altre Zone (B, D, E, F)

Per i nuovi edifici o per le nuove porzioni degli edifici esistenti è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

#### Zone C

Oltre a quanto sopra è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate precedentemente, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi con previsioni planovolumetriche.

Non sono considerate "pareti finestrate" le pareti con sole "luci", come definite dal Codice Civile.

E' sempre consentita l'edificazione a ridosso di edifici già esistenti sul confine di proprietà, con appoggio sul muro reso comune ai sensi dell'art. 874 CC o con edificazione in aderenza al medesimo ai sensi dell'art. 877 CC anche oltre la sua altezza, purchè il proprietario confinante partecipi al procedimento di formazione di titolo abilitativo edilizio.

Sono comunque fatte salve, in tutto il territorio comunale, le distanze tra edifici legittimi esistenti.

### 2. Distanze Minime dei Fabbricati dai Confini

Per distanza dai confini si intende la misura intercorrente fra le pareti del fabbricato, compresi i corpi aggettanti di ogni genere, con esclusione di pensiline, tettoie, terrazze scoperte, gronde e simili, ed il confine del lotto di pertinenza, ortogonalmente a quest'ultimo.

Negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione edilizia, è prescritto, a tutela di un equilibrato assetto degli insediamenti, il rispetto della distanza minima di ml 5,00 dai confini del lotto di pertinenza.

E' consentita la costruzione sul confine del lotto di pertinenza in aderenza ad un edificio esistente, oppure attraverso una progettazione unitaria che preveda la costruzione sul confine anche nel lotto attiguo, ove quest'ultimo sia edificabile.

E' inoltre ammessa in caso di ampliamento degli edifici esistenti e di esplicito accordo tra i proprietari confinanti, la costruzione di un edificio a distanza dal confine inferiore a quella minima prescritta, a condizione che l'altro proprietario si impegni ad arretrare l'eventuale edificio prevedibile a distanza tale da assicurare il rispetto della distanza minima prescritta tra gli edifici; in tal caso l'accordo tra i due confinanti sarà condizione essenziale per l'approvazione del progetto e dovrà risultare da specifico accordo o da un apposito elaborato sottoscritto da entrambi i proprietari ed allegato al progetto a farne parte integrante e sostanziale.

### 3. Distanze Minime dalle Strade

Le distanze minime dai fili stradali che le costruzioni dovranno tenere sono le seguenti:

- su strade di larghezza inferiore a ml. 7,00, distanza pari a ml. 5,00;
- su strade da ml. 7,00 a ml. 15,00, distanza pari a ml. 7,50.

Le costruzioni osserveranno una distanza minima di ml. 5 dai parcheggi di urbanizzazione primaria.

Distanze inferiori potranno essere consentite solo nel caso in cui l'intervento edilizio serva a completare una schiera anche discontinua esistente e al fine di consentirne l'allineamento.

### 1. Incentivi per la Qualità Edilizia Sostenibile

Il Regolamento Urbanistico favorisce ed incentiva una qualità edilizia sostenibile ai sensi dell'articolo 37, comma 2, lettera f), della LR 1/05 e pertanto persegue l'utilizzazione di materiali, tecnologie e requisiti delle costruzioni che assicurino il benessere fisico delle persone, la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente, estesa al complesso degli insediamenti.

A tal fine il Regolamento Edilizio:

- contiene specifiche istruzioni tecniche finalizzate a conseguire gli obiettivi di cui sopra,
- individua soluzioni tecnologiche volte a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili,
- fornisce indicazioni anche in ordine all'orientamento e alla conformazione degli edifici da realizzare, al fine di massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare;
- stabilisce una soglia minima di ecoefficienza al di sotto della quale non si ha accesso agli incentivi urbanistici ed inoltre gradua gli stessi a seconda del livello di ecoefficienza raggiunto nella progettazione.

Gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione e di ristrutturazione edilizia che, compatibilmente con i caratteri storici ed architettonici degli edifici e dei luoghi, si conformino alle specifiche di edilizia sostenibile beneficiano di incentivi di carattere urbanistico, ai sensi dell'art. 146, comma 3, della LR 1/05, consistenti nella possibilità di incrementare, fino ad un massimo del 10%, la Superficie Utile Lorda (SUL), ammissibile secondo le disposizioni delle presenti norme.

Nelle more dell'approvazione del Regolamento Edilizio integrato con le disposizioni di cui sopra, per le finalità di cui al presente articolo si fa riferimento alle istruzioni tecniche regionali denominate "Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana", emanate ai sensi dell'art. 37, comma 3, della LR 1/05, approvate con DGR n. 322 del 28.02.2005 e successivamente modificate con DGR n. 218 del 03.04.2006.

In detta fase transitoria, per poter accedere agli incentivi, la progettazione degli edifici deve adeguarsi integralmente alle disposizioni di cui al comma precedente, attraverso gli appositi elaborati tecnici e certificazioni, prescritte attraverso le istruzioni tecniche regionali citate.

### 2. Incentivi per l'Innovazione Tecnologica dei Processi Produttivi

Il Regolamento Urbanistico privilegia la localizzazione di nuove unità insediative per attività produttive collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica dei processi produttivi.

A tal fine prevede incentivi urbanistici per gli interventi relativi ad attività produttive di tipo manifatturiero che privilegino funzioni idonee ad assicurare la durevole permanenza territoriale di tali attività produttive ovvero, in alternativa, di attività attinenti alla ricerca, alla formazione e alla innovazione tecnologica e imprenditoriale.

Il Regolamento Urbanistico persegue i fini di cui sopra e consente negli Ambiti del Polo Produttivo, ampliamenti una tantum degli edifici produttivi esistenti, nella misura massima del 10% della Superficie Utile Lorda (SUL) e del 5% della Superficie Coperta (SC) esistenti, quando detti ampliamenti siano finalizzati a migliorare la dotazione di attività collegate funzionalmente alla ricerca ed all'innovazione tecnologica.

Detta finalità deve essere adeguatamente documentata e motivata, corredando il progetto con uno specifico studio che dimostri la necessità di tali spazi e documenti le politiche che l'azienda intende mettere in atto per conseguire gli obiettivi di cui presente articolo.

I locali costruiti o ampliati in forza degli incentivi urbanistici di cui sopra rimangono vincolati agli usi produttivi ed alle funzioni dichiarate per un periodo non inferiore a dieci anni e il relativo titolo abilitativo edilizio è rilasciato o depositato solo previo formulazione di specifico atto d'obbligo al riguardo.

La fascia di terreno ai lati dell'autostrada A11 Firenze-Mare, sita nell'ambito del territorio del comune di Agliana e meglio individuata nella Tav. B8.24 Vincoli Sovraordinati, allegata al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, è vincolata ai sensi del DM 26/04/1963 (GU n. 149 del 1973) in esecuzione dell'ora vigenti lettere c) e d) dell'art. 136 del D.Lgs. 42/04.

Al riguardo di tale area il PIT, avente valore di Piano Paesaggistico Regionale, individua nella sua documentazione di analisi e progetto i seguenti valori riconosciuti, definendo gli indirizzi per la sua tutela di seguito riassunti.

Tali valori e indirizzi costituiscono i presupposti da osservare per la formazione dei titoli abilitativi edilizi, modificativi dell'aspetto esteriore dei luoghi e sottoposti al rilascio delle necessarie Autorizzazioni Paesaggistiche.

#### A) Valore Panoramico dell'Autostrada

Il valore panoramico della strada ancora oggi è determinata dalla sua collocazione in un'ampia pianura di fondovalle aperta verso le visuali Appenniniche e gli agglomerati urbani, con visuali godibili dall'A11 verso l'Appennino, gli agglomerati urbani storici, le ville, i parchi e tutto il paesaggio circostante.

Le visuali in alcune zone sono rimaste invariate e sono godibili le emergenze che si trovano sulle alture più elevate; in altri punti però in prossimità della autostrada si trovano aree produttive che a volte compromettono la visuale verso il paesaggio circostante; tali aree presentano fabbricati al massimo di due piani senza omogeneità edilizia che, se non compromettono la visuale delle aree circostanti, costituiscono degrado visivo.

In molti tratti sono state realizzate aree a vivaio, prospicienti l'autostrada, che hanno determinato la conservazione delle visuali, in quanto prevalentemente prive di edifici.

#### B1) Indirizzi per la Tutela dei Valori Riconosciuti

Su gli edifici preesistenti con caratteristiche tipologiche legate alla tradizione dei luoghi, cioè gli edifici ritenuti "Invarianti" dal Piano Strutturale, valgono le seguenti prescrizioni:

- non possono essere installati pannelli fotovoltaici, pannelli solari, elementi accessori di impianti di varia natura, compresi quelli di aspirazione, fatta eccezione per quelli caratterizzati da accorgimenti progettuali finalizzati ad una installazione mitigata e/o con schermature ;
- non possono essere realizzate aperture sotto forma di terrazze a tasca e lucernari sulle falde di copertura relative ai fronti principali ed occorrono precise valutazioni per gli interventi sulle falde, relative a quelli tergal e secondari.

Nelle aree aperte di tutela paesaggistica:

- l'installazione degli impianti per pannelli fotovoltaici e solari è da valutarsi in maniera specifica, in funzione dei relativi dimensionamenti;
- l'inserimento degli impianti eolici per la produzione di energia deve essere rispettosa degli skyline del territorio e fatto salvo il principio di non perturbazione dello stato tradizionale dei luoghi, con valutazioni opportune per le eventuali collocazioni anche in zone pianeggianti.

#### B2) Indirizzi per il Recupero e la Riqualificazione delle Aree Degradate

Le zone di espansione industriale limitrofe alla autostrada sono preesistenze che in qualche modo costituiscono un degrado visivo oggettivo e si auspica una maggior attenzione alle caratteristiche architettoniche degli edifici, che ad oggi risultano disomogenei, in caso di interventi di recupero delle consistenze edilizie presenti.

Ai fini di quanto sopra, nella formazione di Piani Attuativi nelle aree interessate dal presente articolo, è prescritto osservare i seguenti obiettivi per il recupero e la riqualificazione delle aree gravemente compromesse o degradate:

- riduzione dell'inquinamento luminoso;
- qualità architettonica e compositiva degli edifici.

### 1. Regole per la Sostenibilità degli Insediamenti

I Piani Attuativi subordinano le trasformazioni alla verifica dell'adozione di idonee misure di razionalizzazione e contenimento dei consumi, nonché della possibilità di utilizzare fonti energetiche alternative, prevedendo:

- un'analisi preliminare del sito di costruzione, studiandone l'esposizione solare, i venti dominanti e il tessuto urbano limitrofo al fine di individuare strategie finalizzate al miglioramento delle prestazioni energetiche dei fabbricati;
- una dotazione di spazi verdi interni agli insediamenti che sia proporzionata all'incremento del numero di abitanti e all'incremento della quantità di veicoli esistenti e/o previsti, prescrivendo la realizzazione di verde a titolo compensativo e la piantumazione di almeno un albero ogni 30 mq di SUL residenziale prevista.

I Piani Attuativi di tipo Produttivo, inoltre, ai fini della valutazione della sostenibilità di nuove previsioni di insediamenti sono tenuti a corredare gli atti di opportune elaborazioni volte a valutare la fattibilità tecnico-economica:

- dell'uso della cogenerazione, elettrica e termica, per il soddisfacimento dei fabbisogni energetici;
- dell'adozione di sistemi di recupero del calore da processi produttivi per il soddisfacimento dei fabbisogni energetici;
- della possibilità di cessione degli scarti termici all'insieme di fabbisogni civili presenti nell'intorno dell'area stessa;

### 2. Regole per la Localizzazione di Impianti Alimentati da Fonti Rinnovabili

Fatta salva ogni disposizione sovraordinata, l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili deve osservare le prescrizioni e indicazioni di seguito specificate, in funzione dei singoli tipi di impianto e delle aree dove essi possono essere realizzati.

Sono comunque stabiliti i seguenti criteri generali:

- la connessione alla rete elettrica esistente deve avvenire con linee interrato, salvo che non ne sia dimostrata o attestata la reale impossibilità tecnica;
- nelle aree a rischio idraulico è prescritta la elaborazione di uno studio idrologico-idraulico di fattibilità che stabilisca eventuali opere e interventi necessari per la messa in sicurezza delle opere previste ed è comunque prescritta la "trasparenza" idraulica delle stesse;
- fatta salva la competenza di Enti diversi dal Comune per gli impianti soggetti ad Autorizzazione Unica ai sensi della normativa vigente, gli interventi che occupano grandi quantità di suolo è ammessa a condizione che sia allegato al titolo abilitativo edilizio un apposito atto d'obbligo che disciplini gli obblighi di ripristino e riqualificazione ambientale posti a carico dei soggetti attuatori alla fine del ciclo produttivo previsto;

#### A. Impianti Ammessi

Sono impianti alimentati da fonti rinnovabili sempre ammessi:

- impianti solari termici integrati sulle coperture di edifici e manufatti, ad esclusione degli edifici ritenuti di Valore o Rilevante Valore dal Piano Strutturale vigente;
- impianti solari fotovoltaici, sugli edifici e sui manufatti, integrati sulle coperture, finalizzati all'autoconsumo, per uso domestico o per attività aziendale, ad esclusione degli edifici ritenuti di Rilevante Valore dal Piano Strutturale vigente;
- impianti eolici con altezza fino a 1,5 metri e diametro fino a 1 metro, considerati di tipo "domestico" integrato, da installare sugli edifici e manufatti, negli spazi pertinenziali e nei giardini, nelle aree libere aziendali in territorio rurale e nel territorio urbano ad esclusione degli edifici ritenuti di Valore o Rilevante Valore dal Piano Strutturale vigente;
- impianti a biomasse finalizzati all'autoconsumo ed alla produzione di energia commisurata alle esigenze produttive;

#### B. Impianti Fotovoltaici

La realizzazione di impianti fotovoltaici di grandi dimensioni è ammessa, con esclusione delle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/04 :

- nel Territorio Urbano esclusivamente all'interno degli ambiti X1, X2 L1 e L2, preferibilmente integrati o parzialmente integrati sulle coperture degli edifici;
- nel Territorio Rurale esclusivamente all'interno degli ambiti S1, P1, S2B, S2C, P2B, P2C nel rispetto dei criteri prestazionali di seguito riportati:
  - non comportino alcuna modificazione non reversibile della morfologia dei luoghi o che impedisca il ripristino dell'uso agricolo originario;
  - la superficie occupata dagli impianti non sia superiore al 75% della superficie interessata dall'intervento e la restante porzione sia destinata a verde di decoro atto a mitigarne l'impatto con il contesto agricolo esistente;
  - non sia prevista alcuna costruzione accessoria, ancorché precaria;
  - sia osservata una distanza minima di ml 20,00 fra le strutture degli impianti e le abitazioni esistenti;
  - non sia prevista la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo;

#### C. Impianti Eolici

La realizzazione di Impianti Eolici non è ammessa nel Territorio Urbano e nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/04, mentre devono essere osservate le seguenti prescrizioni nell'ambito del Territorio Rurale :

- sia dimostrato il perseguimento degli obiettivi di qualità contenuti nelle schede del paesaggio del PIT;
- siano esclusi impatti visivi negativi su beni vincolati ai sensi del D.Lgs 42/04;
- non comportino alcuna modificazione non reversibile della morfologia dei luoghi o che impedisca il ripristino dell'uso agricolo originario;
- non sia prevista alcuna costruzione accessoria, ancorché precaria;
- sia osservata una distanza minima di ml 40,00 fra le strutture degli impianti e le abitazioni esistenti;
- non sia prevista la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo;

#### D. Impianti a Biomasse

La realizzazione di Impianti a Biomasse è ammessa nel Territorio Urbano esclusivamente negli ambiti X1 e X2, mentre nell'ambito del Territorio Rurale possono essere realizzati solo a condizione che sia dimostrata la connessione e complementarità all'attività delle aziende agricole.

1.2	
1.2.1	

## TITOLO SECONDO - RISORSE

### CAPO PRIMO - VALUTAZIONE

1.2.1.1	
---------	--

#### Disposizioni Generali

Sulla base dei fattori di pericolosità geologica e idraulica e sulla scorta delle indicazioni emerse dagli studi effettuati sullo stato delle risorse del territorio, nei seguenti articoli sono indicati, per ciascuna risorsa individuata, obiettivi e prescrizioni volti ad assicurare l'uso sostenibile del territorio e, più in generale, quello dell'ambiente urbano.

Gli obiettivi esplicitati sono validi in presenza e in assenza di trasformazioni, in quanto la loro applicazione deriva da norme e regolamenti vigenti, le prescrizioni invece costituiscono vere e proprie condizioni alla trasformabilità.

I Piani Attuativi dovranno rispettare inoltre le seguenti prescrizioni:

- a) i Piani Attuativi sono consentiti se esistono o sono contestualmente realizzate le infrastrutture necessarie per la tutela delle risorse essenziali del territorio; sono quindi da garantire: l'approvvigionamento idrico e la depurazione; la difesa del suolo per rendere l'insediamento non soggetto a rischi d'esondazione; lo smaltimento dei rifiuti solidi; la disponibilità dell'energia e adeguate condizioni di mobilità;
- b) i Piani Attuativi devono verificare l'ammissibilità delle previste trasformazioni fisiche con riferimento alle limitazioni, ai contenuti e agli obiettivi delle disposizioni del presente Titolo, nonché ai criteri di valutazione risultanti dal DPGR 4/R del 9.2.2007;
- c) i Piani Attuativi devono indicare gli obiettivi strategici che si vogliono perseguire e i risultati attesi;
- d) i Piani Attuativi devono individuare, per le trasformazioni attese, l'ambito territoriale e ambientale interessato dagli effetti, descrivendone lo stato di fatto, con evidenziazione dei livelli di vulnerabilità e delle condizioni di riproducibilità delle risorse presenti;
- e) i Piani Attuativi devono valutare gli effetti delle azioni di trasformazione, indicando le tecniche di valutazione impiegate e la motivazione della loro scelta;
- f) i Piani Attuativi devono descrivere le eventuali misure di mitigazione e/o di compensazione degli effetti negativi più rilevanti sulle risorse essenziali del territorio, nonché i relativi fabbisogni finanziari e i soggetti chiamati a sostenerne l'onere;
- g) i Piani Attuativi devono definire le garanzie per l'effettiva realizzazione delle misure di mitigazione e/o di compensazione nei tempi e nei modi indicati;
- h) i Piani Attuativi devono documentare la possibilità di far fronte alle esigenze indotte dalle nuove previsioni insediative attraverso la certificazione dei gestori dei servizi relativi alle seguenti reti: acquedottistica, fognaria e depurativa, adduzione gas, raccolta e smaltimento rifiuti, energia elettrica.

1.2.1.2	
---------	--

#### Valutazione degli Effetti della Trasformazione Urbana

Gli interventi finalizzati alla trasformazione degli assetti insediativi previsti dal Regolamento Urbanistico sono assoggettati alla procedura di valutazione integrata secondo i criteri e le modalità di cui allo specifico "Rapporto di Valutazione Integrata", il quale mette a disposizione una scheda di valutazione per ciascun intervento soggetto, nonché i parametri di riferimento ed i relativi criteri di valutazione.

E' facoltà del Comune, in seguito all'acquisizione di ulteriori elementi conoscitivi o agli esiti di diverse valutazioni, integrare le schede di valutazione con ulteriori parametri di valutazione e con i relativi criteri di valutazione, senza che ciò costituisca variante al Regolamento Urbanistico.

E' sempre facoltà del tecnico valutatore integrare la scheda di valutazione con parametri aggiuntivi rispetto a quelli prescritti.

1.2.1.3	
---------	--

#### Monitoraggio degli Effetti

Ai sensi dell'art. 55, comma 7, della LR 1/05, alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del Regolamento Urbanistico, il Comune redige una relazione sul monitoraggio degli effetti di cui all'articolo 13 della stessa legge.

Per ogni intervento di trasformazione degli assetti insediativi previsto dal Regolamento Urbanistico è prescritta la verifica della valutazione integrata secondo i criteri della scheda relativa all'intervento, al fine di accertare la rispondenza delle opere agli obiettivi prefissati.

La verifica è sempre operata dal Direttore dei Lavori ad avvenuta ultimazione dei lavori ed è depositata presso il Comune contestualmente alla certificazione di conformità delle opere di cui all'art. 86 della LR 1/05.

La verifica è inoltre operata dal Progettista al momento della presentazione del progetto che venga inoltrato dopo l'approvazione del Piano Attuativo al fine di ottenere il relativo permesso di costruire, sempre che il Piano non contenga precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata in base all'art. 79, comma 3, della LR 1/05; in tali casi si procede mediante semplice denuncia di inizio attività e non necessita operare verifica della valutazione integrata.

1.2	
1.2.2	

## TITOLO SECONDO – RISORSE

### CAPO SECONDO - FATTIBILITÀ GEOMORFOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA

1.2.2.1	
---------	--

#### Disposizioni Generali

La trasformabilità del territorio è legata alle situazioni di pericolosità rispetto agli specifici fenomeni che le generano ed è connessa ai possibili effetti indotti dall'attuazione degli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico.

Le carte della vulnerabilità (TAV.XX), della pericolosità geomorfologica (TAV.XX), della pericolosità idraulica (TAV.XX), dei battenti idraulici (TAV.XX) e della pericolosità sismica (TAV.XX) costituiscono il riferimento per la definizione della fattibilità degli interventi previsti dal RU. Tali elaborati cartografici individuano le problematiche fisiche rispetto alle quali ciascun nuovo intervento dovrà soddisfare le necessarie condizioni di stabilità e funzionalità nel tempo senza creare condizioni di aggravio della pericolosità nelle aree limitrofe e sulle strutture esistenti.

In particolare, le carte della fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica (TAVV.XX) individuano le condizioni di attuazione degli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico articolate in quattro categorie differenti cui corrispondono diverse condizioni di attuazione in merito alle indagini di approfondimento, da effettuare a livello di RU, di Piano Attuativo e/o di intervento diretto, ed alla eventuale necessità di realizzazione di opere di mitigazione del rischio:

Tipo	Sigla	Definizione	G.1	S.3	I.1	I.2	I.3	I.4
Interventi Manutentivi	MR	Opere di Reinterro e di Scavo	F1	F3	F1	F2	F1	F4
	MD	Demolizione	F1	F1	F1	F1	F1	F1
	MO	Manutenzione Ordinaria	F1	F1	F1	F1	F1	F1
	MS	Manutenzione Straordinaria	F1	F3	F1	F2	F4	F4
	MP	Opere Pertinenziali	F1	F1	F1	F2	F1	F4
Interventi Ristrutturativi	RO	Occupazioni di Suolo per Esposizioni	F1	F1	F1	F2	F1	F4
	RB	Superamento Barriere Architettoniche	F1	F1	F1	F2	F1	F1
	RD	Mutamenti di Destinazione d'Uso	F1	F1	F1	F2	F4	F4
	RC	Restauro e Risanamento Conservativo	F1	F1	F1	F2	F1	F1
	RI	RS – Ristrutturazione edilizia SMALL	F1	F1	F1	F2	F1	F1
		RM - Ristrutturazione edilizia MEDIUM	F1	F3	F1	F2	F4	F4
		RL - Ristrutturazione edilizia LARGE	F1	F3	F1	F2	F4	F4
	RE	Sostituzione Edilizia	F1	F3	F1	F2	F4	F4
RU	Ristrutturazione Urbanistica	F1	F3	F1	F2	F4	F4	
Nuovi Interventi	NU	Realizzazione Opere di Urbanizzazione	F1	F3	F1	F2	F4	F4
	NA	Impianti all'Aperto	F1	F3	F1	F2	F4	F4
	NM	Installazione Manufatti	F1	F3	F1	F2	F4	F4
	NE	Nuova Edificazione	F1	F3	F1	F2	F4	F4

Per la definizione della fattibilità degli interventi si dovranno verificare quindi tutte e tre le problematiche - geomorfologiche, idrauliche e sismiche - che possono portare a specifici condizionamenti, indipendentemente dal grado di fattibilità unico attribuito in base al grado più alto dei tre possibili.

Nelle carte di fattibilità geomorfologica, idraulica e sismica viene indicata la categoria di fattibilità degli interventi previsti dal R.U., sia di tipo diretto sia per quelli soggetti a Piano Attuativo per i quali sono state predisposte specifiche schede di fattibilità.

1.2.2.2	
---------	--

#### Categorie di Fattibilità

Fattibilità senza particolari limitazioni (F1): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Fattibilità con normali vincoli (F2): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Fattibilità condizionata (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 o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.

Fattibilità limitata (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 stesso Regolamento Urbanistico, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

1.2.2.3	
---------	--

#### Fattibilità Geomorfologica

Per tutto il territorio di Agliana le caratteristiche geologiche e litologiche del territorio sono tali da non costituire particolari problematiche dal punto di vista geotecnico (pericolosità G.1). Per tutti gli interventi previsti dal R.U. non si rileva la necessità di prevedere indagini geognostiche particolari rispetto a quanto già previsto dal DM Infrastrutture 14 gennaio 2008 (Nuove norme tecniche per le costruzioni) e dal DPGR n.36/R del 9/7/09.

Il territorio di Agliana è stato suddiviso in aree omogenee all'interno delle quali si possono verificare fenomeni di allagamento per diversi tempi di ritorno (TAV.X) ed in altrettante aree omogenee dove, a seguito di eventi alluvionali con tempo di ritorno duecentennale, possono venire a formarsi differenti battenti idraulici (TAV.X).

Nelle aree soggette alla invasione delle acque di una piena ventennale (TAV.X) sono consentite esclusivamente nuove previsioni per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura.

La fattibilità idraulica senza particolari limitazioni (F1) si attribuisce a tutti gli interventi previsti dal R.U. per la realizzazione dei quali non occorre procedere ad alcuna verifica di tipo idraulico, sia in quanto ricadenti in aree a pericolosità I.1, sia perché la tipologia dell'intervento stesso non ha incidenza sulla problematica idraulica.

La fattibilità idraulica con normali vincoli (F2) è attribuibile a tutti gli interventi previsti dal RU che ricadono all'interno di aree soggette ad allagamenti per piene con tempo di ritorno superiore a 200 anni (pericolosità I.2) e sono realizzabili senza particolari condizioni specifiche se non quelle di valutare, nei singoli casi (tipo) ed in base alla morfologia del contesto fisico locale, l'eventuale necessità di adottare accorgimenti progettuali per la difesa dai fenomeni di ristagno, tenendo conto, comunque, della necessità di non determinare aggravamenti di pericolosità in altre aree.

La fattibilità limitata (F4) si attribuisce a tutti gli interventi previsti dal RU che sono compresi all'interno di aree soggette ad allagamenti per piene con tempo di ritorno compreso tra 30 e 200 anni (pericolosità I.3 e I.4), la cui tipologia ha incidenza sulle problematiche idrauliche. Tali interventi dovranno essere realizzati in sicurezza idraulica tenendo conto dell'altezza d'acqua attesa nel contesto in cui si inseriscono così come individuata nella carta dei battenti idrici (TAV.X) con l'aggiunta di un franco di sicurezza compreso tra 30 e 50 cm. I Piani Attuativi, i Piani complessi di intervento e gli interventi diretti dovranno indicare gli accorgimenti progettuali, le opere di regimazione idraulica e quelle di compensazione dei volumi d'acqua di esondazione che si dovranno realizzare per la messa in sicurezza delle persone e dei beni, senza che si possano determinare condizioni di aggravio del rischio idraulico nelle aree limitrofe.

In particolare la realizzazione degli interventi che possono avere una relazione con le problematiche idrauliche possono essere realizzati alle seguenti condizioni:

dimostrazione dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone ed i beni mediante il rialzamento del piano di campagna al di sopra del battente idraulico previsto nell'area di intervento compreso il franco di sicurezza;

dimostrazione mediante la realizzazione di adeguate opere di compensazione, per i volumi di acqua spostati, che gli interventi di rialzamento non determinano aumento di carico idraulico nelle aree circostanti.

Per il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e per tutte le funzioni connesse deve essere garantita la gestione di quanto in essere tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a tempi di ritorno di 200 anni.

Gli interventi caratterizzati dalla fattibilità F4 non potranno prevedere piani interrati e/o seminterrati

Tutto il territorio di Agliana è caratterizzato da un substrato litologico che, per sua natura, è classificato in pericolosità sismica elevata (S.3).

La fattibilità condizionata (F3) si attribuisce agli interventi previsti dal R.U. per la realizzazione dei quali, sia in sede di formazione dei piani attuativi o piani complessi di intervento sia in sede esecutiva degli interventi diretti, sono da prescrivere rilievi geognostici e geofisici di dettaglio che permettano di valutare, oltre a quanto indicato nel D.M.11 febbraio 2008, il coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni laddove ci si trovi ad operare in zone dove la falda possa risultare superficiale e/o dove sono presenti terreni con caratteristiche meccaniche scadenti.

Per le aree di trasformazione per le quali il RU ha individuato la necessità di realizzare un Piano Attuativo la categoria di fattibilità è indicata nelle carte della fattibilità geologica in scala 1:2.000 dove sono riportati i perimetri dei Piani Attuativi ed il riferimento numerico cui corrispondono le schede di fattibilità geologica. Tali schede, descrittive delle caratteristiche di pericolosità geologica, idraulica e sismica del luogo e comprensive di eventuali prescrizioni per la realizzazione degli interventi proposti, coerentemente con le problematiche individuate, fanno parte integrante delle presenti norme e sono allegato allo studio di fattibilità geologica di supporto al R.U.

In caso di variante ai Piani Attuativi l'individuazione della nuova categoria di fattibilità dovrà essere ottenuta valutando la nuova classe di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica dell'area oggetto della variante con la tipologia dell'intervento ammesso secondo lo stesso schema a matrice indicato al punto 1.2.2.1.

1.2	
1.2.3	

## TITOLO SECONDO – RISORSE

### CAPO TERZO-SALVAGUARDIA DELLE RISORSE

1.2.3.1	
---------	--

#### Disposizioni Generali

Tutti gli interventi ammessi dal Regolamento Urbanistico, sia di tipo diretto sia assoggettati a Piano Attuativo, al fine di mantenere e salvaguardare la funzionalità idraulica e le risorse ambientali del territorio dovranno soddisfare le prescrizioni qui di seguito riportate.

Tali prescrizioni sono organizzate in tre temi principali, per ciascuno dei quali è dettata una specifica disciplina da osservare nella elaborazione dei progetti di cui sopra, in ragione degli obiettivi fissati dal Piano Strutturale e elaborati e riassunti in termini operativi ai fini del presente Regolamento Urbanistico:

- Terra: Suolo e Sottosuolo;
- Acqua;
- Aria.

### Generalità

Obiettivi specifici del Regolamento Urbanistico riferiti alla risorsa suolo e sottosuolo sono:

- a) mantenere e migliorare le condizioni di permeabilità e di drenaggio del terreno, attraverso il contenimento delle superfici impermeabili, la salvaguardia della funzionalità idraulica della rete di deflusso delle acque superficiali e le sistemazioni del suolo;

Al fine di raggiungere i predetti obiettivi, nella formazione dei titoli abilitativi edilizi e dei piani attuativi delle previsioni di Regolamento è prescritta l'osservanza di quanto di seguito specificato alle lettere successive.

#### A) Suolo: Impermeabilizzazione del suolo

Tutti i tipi di impianti artificiali previsti dovranno essere realizzati con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali; essi devono inoltre essere orientati a favorire l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione.

Tutti i tipi di impianti artificiali devono essere realizzati con l'obiettivo di minimizzare l'effetto dell'impermeabilizzazione attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione delle acque o quantomeno la ritenzione temporanea delle stesse.

Tutti i tipi di impianti artificiali devono essere realizzati in modo da non alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali. Il sistema di raccolta e convogliamento delle acque superficiali meteoriche nelle aree impermeabilizzate deve recapitare le stesse in appositi bacini di accumulo evitando il convogliamento diretto in fognatura o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.

E' vietato interrompere e/o impedire il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.

Ai fini del Contenimento dell'Impermeabilizzazione Superficiale e della Razionalizzazione dello Smaltimento delle Acque Meteoriche è stabilita la seguente specifica disciplina:

- 1) nella realizzazione di nuovi edifici e negli ampliamenti di edifici esistenti comportanti incremento di Superficie Coperta, deve essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile di pertinenza pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria;
- 2) si definisce superficie permeabile di pertinenza di un edificio la superficie non impegnata da costruzioni fuori terra o interrate che consenta l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche;
- 3) i nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata sono realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici;
- 4) è vietato il convogliamento delle acque piovane in fognatura o nei corsi d'acqua, quando sia tecnicamente possibile il loro convogliamento in aree permeabili, senza determinare fenomeni di ristagno e previa depurazione.

#### B) Suolo: Rilevati delle infrastrutture viarie

I rilevati delle infrastrutture viarie, pubbliche e/o private, non possono in nessun caso alterare il corso delle acque superficiali incanalate.

Allo scopo di mantenere il deflusso "monte-valle" delle acque di superficie si devono prevedere opportune "luce" di passaggio, aperte lungo lo sviluppo del rilevato secondo una periodicità che faccia riferimento all'andamento generale della superficie topografica e alla pendenza dei terreni attraversati.

#### C) Suolo: Sottopassi e Botti

I sottopassi e le botti per l'attraversamento delle strutture della rete viaria devono garantire il mantenimento della sezione preesistente del corso d'acqua, evitandone restringimenti; la sezione dell'alveo a valle dell'attraversamento deve sempre risultare maggiore o uguale rispetto a quella di monte.

Allo scopo di mantenere la piena efficienza e funzionalità idraulica, tali manufatti devono essere dimensionati in maniera da garantire l'ispezionabilità e il facile svolgimento delle operazioni di manutenzione.

#### D) Suolo: Attraversamento dei corsi d'acqua in elevazione

La costruzione delle nuove strutture di attraversamento in elevazione dei corsi d'acqua arginati (le spalle e la trave portante dei ponti e/o delle passerelle) deve evitare il restringimento della sezione d'alveo assicurando il mantenimento di una "luce" libera di deflusso pari a quella posta a monte dell'attraversamento stesso; la base dell'impalcato di tali strutture deve sempre svilupparsi ad una quota superiore di almeno 20 cm rispetto alle sommità arginali, onde consentire un agevole passaggio dei materiali flottanti in caso di piena.

#### E) Sottosuolo: Sbancamenti, scavi e rinterrati

Ogni sbancamento e scavo in terreno sciolto o lapideo che comporti modificazioni permanenti e rilevanti della morfologia e del profilo topografico deve essere provvisto di appositi drenaggi a monte per l'abbattimento del carico delle acque meteoriche e il loro convogliamento nella rete di scolo esistente.

Prima dell'inizio dei lavori di sbancamento e/o di escavazione deve essere individuato il sito di discarica ed i modi di riutilizzo del materiale sbancato e/o scavato.

Per ogni intervento che comporti un rimodellamento con modifica della pendenza di superfici preesistenti si devono calcolare le condizioni di stabilità delle nuove pareti e/o dei nuovi versanti in relazione alla prevista configurazione finale e alle variazioni indotte sulla stabilità delle strutture limitrofe.

Tutti i lavori di sbancamento e/o di scavo devono prevedere il ripristino delle condizioni di stabilità delle pareti naturali, mediante opere di rinaturalizzazione spontanea e/o guidata, con l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.

Per i rinterrati devono essere utilizzati materiali terrigeni simili a quelli esistenti in loco, ripristinando il grado di compattezza e di addensamento del terreno originario.

#### F) Sottosuolo: Costruzioni interrate

Per tutte le costruzioni interrate previste nelle zone con falda acquifera superficiale deve essere verificata la profondità del livello di falda e della sua escursione stagionale in relazione alla profondità del piano di posa delle fondazioni.

Il piano di calpestio dei locali interrati deve comunque rimanere al di sopra del livello massimo di risalita della falda al fine di evitare la messa in opera di impianti di pompaggio per la depressione della tavola d'acqua.

### G) Reti tecnologiche sotterranee

Gli impianti tecnologici a rete sotterranei comprendono le tubazioni del gas, dell'acquedotto, delle fognature, le linee elettriche e telefoniche e tutte le attrezzature connesse al funzionamento e alla manutenzione delle stesse.

La messa in opera degli impianti tecnologici deve preferibilmente evitare la variazione e/o alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali; qualora l'intervento preveda qualche variazione deve esserne indicato il nuovo andamento garantendo che non comporti concentrazioni e ristagni di acque nelle aree di intervento e in quelle limitrofe.

La profondità, rispetto al piano di campagna, alla quale installare gli impianti tecnologici deve essere tale da non compromettere la crescita e lo sviluppo degli apparati radicali e non ostacolare le operazioni di aratura e/o di irrigazione delle zone agricole.

Allo scopo di coordinare le operazioni di scavo per gli interventi sugli impianti interrati, gli interventi stessi e ciascuna opera devono essere resi noti in anticipo a tutti i soggetti competenti e i lavori di chiusura degli scavi devono garantire la risistemazione del terreno (piantumato e non) o della pavimentazione.

### Generalità

Obiettivi specifici del Regolamento Urbanistico riferiti alla risorsa Acqua sono:

- a) tutelare la qualità delle acque sotterranee;
- b) ridurre e razionalizzare i consumi idrici, incentivando il riutilizzo delle acque reflue depurate, in particolare per attività idroesigenti quali il vivaismo;
- c) Impedire il sovrafruttamento delle risorse idriche, onde evitare il depauperamento degli acquiferi e fenomeni di subsidenza indotta;
- d) non incrementare il deficit acquedottistico.

Al fine di raggiungere i predetti obiettivi, nella formazione dei titoli abilitativi edilizi e dei piani attuativi delle previsioni di Regolamento è prescritta l'osservanza di quanto di seguito specificato alle lettere successive.

#### A) Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Su ambedue le sponde dei corsi d'acqua, classificati "acque pubbliche" è istituita una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 metri a partire dal piede dell'argine per i corsi d'acqua incanalati e a partire dal ciglio di sponda per i corsi d'acqua non arginati. Questa fascia oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale serve a garantire la piena efficienza delle sponde, la funzionalità delle opere idrauliche e a facilitare le operazioni di manutenzione.

Nelle fasce di rispetto, ferme restando le disposizioni normative vigenti, si applicano le seguenti disposizioni:

- a) è vietato qualsiasi tipo di edificazione e saranno consentiti solamente interventi di sistemazione a verde, con percorsi pedonali e ciclabili, ma senza attrezzature;
- b) è vietato ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e per il trattamento delle acque reflue, nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi ciclopedonali e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;
- c) sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale;
- d) è vietata qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati, all'interno del corpo idrico; sono ammessi solo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale), alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione dei percorsi di attraversamento;
- e) i lavori di ripulitura e manutenzione fluviale potranno essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione al regolare deflusso delle acque di alveo e, in ogni caso, senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.

#### B) Regimazione delle Acque Superficiali

Tutte le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, argini, difese spondali) previste per i corsi d'acqua (naturali e artificiali) saranno finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete del deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione spontanea, al miglioramento generale della qualità ecobiologica e al favorimento della fruizione pubblica.

Tali opere dovranno essere concepite privilegiando le tecniche costruttive proprie dell'ingegneria naturalistica.

#### C) Casse di Espansione

Il sistema di regimazione delle acque superficiali potrà prevedere la realizzazione di opportune casse di espansione per la laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua.

Il posizionamento e il dimensionamento di eventuali casse di espansione dovrà essere funzionale alla eliminazione del rischio idraulico così come individuato dallo studio idrogeologico-idraulico allegato al presente Regolamento, che evidenzia le aree soggette a esondazione per gli eventi di piena previsti con un tempo di ritorno duecentennale.

#### D) Canalizzazioni agricole (fossi e scoline)

Tutti gli interventi che coinvolgono parti di terreno agricolo dovranno essere volti al mantenimento dell'efficienza del sistema delle canalizzazioni, provvedendo in ogni caso al ripristino della loro funzionalità là dove questa risulti essere stata manomessa dagli interventi precedenti.

E' vietato interrompere e/o impedire, con la costruzione di rilevati, il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento intercettate.

#### E) Intubamenti

Sono vietati gli intubamenti e tutte le operazioni che possano portare all'interrimento dei fossi, quando non sia previsto uno specifico progetto che garantisca un percorso alternativo per il deflusso delle acque a "giorno" con individuazione di un recapito ben definito.

#### F) Salvaguardia della falda acquifera

Nelle aree definite a Vulnerabilità "Alta" e "Molto Alta", così come individuate nella apposita tavola di QC del Piano Strutturale, Tav. B8.5, è fatto divieto di realizzare attività estrattive e scariche di RSU, di rifiuti speciali pericolosi e di tossici o nocivi.

All'interno delle "Zone di Rispetto dei Pozzi ad Uso Idropotabile", così come individuate nella apposita tavola di QC del Piano Strutturale, Tav. B8.24, non sono ammesse le seguenti attività e l'installazione di impianti potenzialmente molto inquinanti quali:

- dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- apertura di pozzi a eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione e alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- gestioni di rifiuti;
- stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;

- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- pozzi perdenti;
- pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione;
- impianti di zootecnia industriali;
- impianti di itticoltura intensiva;
- realizzazione di discariche, impianti per lo stoccaggio ed il trattamento di R.S.U. e di rifiuti speciali e tossico nocivi fatte salve le previsioni contenute nel Piano dei Rifiuti di cui all'art. 95; se non per i materiali di risulta dell'attività edilizia completamente inertizzati;
- impianti industriali ad elevata capacità inquinante;
- centrali termoelettriche;
- depositi a cielo aperto e altri stoccaggi di materiali inquinanti idroveicolabili;

Per un raggio di 10 metri dal punto di captazione delle acque e dalla rive dei laghi utilizzati per l'approvvigionamento idrico soprariportati è istituita la Zona di Tutela Assoluta.

Gli Interventi di Sostituzione Edilizia e I Piani di Recupero che prevedono la riqualificazione insediativa di immobili produttivi dismessi sono subordinati a preliminari verifiche ambientali, volte ad accertare il grado di eventuale contaminazione di terreni ed acquiferi e a valutare la necessità di interventi di messa in sicurezza o bonifica ambientale.

#### G) Acque reflue e Depurazione

In sede di formazione dei Piani Attuativi deve essere previsto un sistema di fognatura separata, preventivamente concordato con il gestore del servizio, fatte salve giustificate motivazioni tecniche da documentare adeguatamente.

In sede di formazione dei Piani Attuativi deve essere valutato l'incremento del deficit fognario e/o depurativo e la possibilità di condurre i reflui alla pubblica fognatura e alla depurazione; in caso di non fattibilità tecnico-economica dell'opera di collettamento alla rete fognaria e alla depurazione, le trasformazioni possono essere ritenute ammissibili solo se venga garantito un idoneo trattamento depurativo autonomo, previo preventiva valutazione dell'impatto dello scarico depurato sulla qualità del corpo idrico ricettore e a condizione che si escluda l'insorgenza di problemi igienico-sanitari connessi al sistema di smaltimento e una possibile interferenza con le risorse idriche sotterranee;

alla formazione del titolo abilitativo edilizio di nuova edificazione e alla formazione dei Piani Attuativi è propedeutica la dichiarazione di esistenza ed idoneità della rete rilasciata dall'Ente Gestore, completa di dettagliato progetto delle opere;

In attuazione delle vigenti disposizioni normative relative all'obbligo di autorizzazione allo scarico di reflui domestici o assimilabili non recapitanti in pubblica fognatura, ogni intervento comportante aumento di carico urbanistico in zone non servite da pubblica fognatura deve ricorrere a sistemi di depurazione autonoma di tipo naturale (ad es. fitodepurazione), caratterizzati da bassi consumi energetici, ridotta necessità di manutenzione, flessibilità nei confronti di variazioni di carico, elevati rendimenti depurativi, sistemi che consentano il riutilizzo dei reflui depurati, sistemi rispettosi delle condizioni locali di vulnerabilità idrogeologica.

#### H) Prelievi, Consumi e Fabbisogni

Alla formazione del titolo abilitativo edilizio di nuova edificazione e alla formazione dei Piani Attuativi è propedeutica la dichiarazione di esistenza ed idoneità della rete rilasciata dall'Ente Gestore, completa di dettagliato progetto delle opere.

In sede di formazione dei Piani Attuativi di tipo produttivo deve essere valutata la fattibilità della realizzazione di una doppia rete di distribuzione idrica, per differenziare l'uso idropotabile dagli altri usi, destinando al primo le acque di migliore qualità.

Gli interventi per ampliamento o nuova installazione di attività vivaistiche sono subordinate ad assicurare la razionalizzazione dell'uso delle risorse idriche, mediante la realizzazione di apposite opere e la loro verifica di compatibilità idrogeologica, in base alle caratteristiche di vulnerabilità locali.

### Generalità

Obiettivi specifici del Regolamento Urbanistico riferiti alla risorsa aria sono:

- a) migliorare la qualità dell'aria in ambito urbano e conservare lo stato della risorsa nelle zone in cui attualmente essa risulta meno deteriorata;
- b) orientare la mobilità verso forme più sostenibili;
- c) ridurre le emissioni di inquinanti atmosferici e di gas climalteranti (gas serra);
- d) migliorare la qualità acustica del territorio comunale, con particolare riferimento all'area urbana ed ai ricettori posti in prossimità delle principali infrastrutture viarie sovraordinate;
- e) Pianificare lo sviluppo e le ristrutturazioni dei centri di consumo energetico tenendo debitamente conto dell'obiettivo di ottimizzare i consumi;
- f) Ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a bassa frequenza e a radiofrequenza al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico, conformemente a quanto stabilito dalle vigenti normative di settore nazionali e regionali.

Al fine di raggiungere i predetti obiettivi, nella formazione dei titoli abilitativi edilizi e dei piani attuativi delle previsioni di Regolamento è prescritta l'osservanza di quanto di seguito specificato alle lettere successive.

#### A) Esposizione ed emissioni riferite all'inquinamento acustico

Alla formazione del titolo abilitativo edilizio di Sostituzione edilizia o Nuova Edificazione è propedeutica la preventiva Valutazione di Clima o Impatto Acustico, redatta in coerenza con il vigente "Piano comunale di classificazione acustica" (PCCA) ed alle norme relative ai requisiti passivi acustici passivi degli edifici di cui al DPCM 5/12/1997.

I Piani Attuativi dovranno essere sottoposti alla preventiva valutazione del grado di esposizione all'inquinamento acustico (Clima o Impatto) prevedendo le eventuali misure di mitigazione, relative alle emissioni acustiche dirette e/o indirette e l'attività di pianificazione dovrà essere sottoposta:

- in caso di funzioni residenziali alla preventiva valutazione del grado di esposizione all'inquinamento acustico prevedendo, se del caso, opportune misure di mitigazione e garantendo l'adozione delle migliori tecnologie disponibili;
- in caso di funzioni produttive, terziarie o a servizio alla preventiva valutazione dell'impatto dovuto alle emissioni acustiche, sia dirette (macchinari, impianti, attività di movimentazione merci, e, per le funzioni di carattere ricreativo, schiamazzi e soste di persone all'aperto) che indirette (traffico indotto).

#### B) Esposizione all'inquinamento atmosferico

I Piani Attuativi devono essere sottoposti alla preventiva valutazione del grado di esposizione all'inquinamento atmosferico degli insediamenti, riguardo alle emissioni di inquinanti in atmosfera, sia dirette che dovute al traffico indotto, prescrivendo eventualmente opportune misure di mitigazione e garantendo l'adozione delle migliori tecnologie disponibili.

In particolare i piani attuativi ove siano previste modifiche o integrazioni al sistema della viabilità, devono essere sottoposti, attraverso l'analisi dei possibili flussi, alla valutazione riguardo alle emissioni di inquinanti in atmosfera, prevedendo, eventualmente, misure di mitigazione.

La localizzazione di industrie insalubri di 1<sup>a</sup> classe è ammessa solo all'interno delle aree a destinazione produttiva e a condizione che vengano adottate efficaci misure di protezione dall'inquinamento atmosferico per i residenti nelle vicinanze, secondo la migliore tecnologia disponibile.

#### C) Limitazione e compensazione dei fenomeni di inquinamento elettromagnetico e luminoso

Gli interventi di trasformazione e le nuove costruzioni da realizzare in prossimità di impianti di radiocomunicazione o di linee elettriche ad alta tensione esistenti devono essere subordinati ad una preventiva valutazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici a radiofrequenza o a bassa frequenza, al fine di ridurre le esposizioni al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico e comunque di evitare l'insorgere di incompatibilità elettromagnetiche, in conformità con i limiti di esposizione e gli obiettivi di qualità fissati dalla normativa di settore vigente.

#### D) Limitazione e compensazione dei fenomeni di innalzamento della temperatura e aridità dell'aria

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



2.1	
2.1.1	

## TITOLO PRIMO - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE OMOGENEE

### CAPO PRIMO - ZONE

2.1.1.1

#### Disposizioni Generali per le Zone Omogenee

Ai fini dell'applicazione dei limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi, ai sensi del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968 n.1444, nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" sono individuate le zone territoriali omogenee di seguito descritte, così come definite all'art.2 del citato DM.

2.1.1.2

**A**

**Zone A**

Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.

Nel territorio comunale sono presenti solo due complessi immobiliari classificati come zone A e fanno capo al complesso della Chiesa e delle cosiddette "Case Basse" a Spedalino e al complesso denominato Villa Baldi in località Ferruccia, ai due geografici opposti estremi.

2.1.1.3

**B**

**Zone B**

Le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A: si considerano parzialmente edificate le zone in cui la superficie coperta degli edifici esistenti non sia inferiore al 12,5% (un ottavo) della superficie fondiaria della zona e nelle quali la densità territoriale sia superiore ad 1,5 mc/mq.

In linea generale tutto il patrimonio edilizio esistente a destinazione Residenziale all'interno del Limite Urbano è classificato sotto questa categoria, compreso le aree che derivano da Piani Attuativi ormai realizzati in vigore dell'ultimo PRG e le zone destinate all'edificazione di completamento o destinate alla riqualificazione insediativa.

2.1.1.4

**C**

**Zone C**

Le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o nelle quali l'edificazione preesistente non raggiunga i limiti di superficie e densità di cui alle precedenti zone B.

In linea generale sono le aree destinate alle trasformazioni urbane del Territorio Futuro, compreso le aree che derivano da Piani Attuativi ancora da definire e raccolti dal presente Regolamento o destinate alla riorganizzazione del tessuto insediativo.

2.1.1.5

**D**

**Zone D**

Le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali o ad essi assimilati.

In linea generale tutto il patrimonio edilizio esistente a destinazione Produttiva all'interno del Limite Urbano e ricompreso nel Polo Produttivo, come perimetrato in sede di Piano Strutturale, è classificato sotto questa categoria, compreso le aree che derivano da Piani Attuativi ormai realizzati in vigore dell'ultimo PRG e le zone destinate all'edificazione di completamento o destinate alla riqualificazione insediativa.

2.1.1.6

**E**

**Zone E**

Le parti del territorio destinate ad usi agricoli.

In linea generale sono le aree a prevalente o esclusiva funzione agricola del Territorio Rurale e quelle interne al Territorio Urbano che svolgono funzioni di connettività ambientale; appartengono a questa categoria le aree da trasformare previste dal Piano Strutturale che non partecipano al quadro previsionale strategico quinquennale del presente Regolamento Urbanistico, di cui si differisce nel tempo le potenzialità di trasformazione, si riconosce il relativo stato di fatto e se ne conforma il relativo stato di diritto.

2.1.1.7

**F**

**Zone F**

Le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.



2.2	
2.2.1	

## TITOLO SECONDO - DISCIPLINA DEGLI USI

### CAPO PRIMO - DESTINAZIONI D'USO

2.2.1.1

#### Disposizioni Generali per le Destinazioni d'Uso

Per destinazione d'uso si intende la funzione urbanistico - economica rilevante assegnata ad un bene immobile, edificio, opera od area, sia dagli strumenti urbanistici che dai titoli abilitativi edilizi.

Sono comunque considerati mutamenti di destinazione d'uso i passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie principali, contenute nella tabella appresso.

Sono destinazioni d'uso principali : la Residenza (R), le Attività Agricole (A), le Attività Produttive (P), le Attività Terziarie (T), i Servizi e le Attrezzature Pubbliche o di Uso Pubblico (S), la Mobilità (M).

ID	Destinazioni d'Uso Principali	Destinazioni d'Uso Specifiche
R	R - Residenziale	Ra - Abitazioni Ordinarie Rb - Altre Residenze (Collegi, Convitti, Studentati, Pensionati, Affittacamere, Residenze d'Epoca) Rz - Verde Privato / Orto
A	A - Agricolo	Aa - Abitazioni per i conduttori dei fondi Ab - Agriturismo Ac - Annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi (depositi per attrezzi e macchine, silos, serbatoi idrici, locali per la conservazione e la prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ricoveri degli animali) Ad - Annessi per l'Agricoltura amatoriale e per le piccole produzioni agricole Ae - Serre non temporanee Au - Impianti di Vasetteria Az - Campi coltivati, colture flo-ro-vivaistiche in piena terra, pascoli
P	I - Industriale e Artigianale L - Commerciale all'Ingrosso e Logistica	Ia - Industriale e Artigianale per Fabbriche, Manifatture, Officine Ib - Artigianato di Servizio Iz - Verde Privato e di decoro La - Commercio all'Ingrosso Lb - Logistica e trasporto merci, magazzini, spedizionieri, depositi Lz - Depositi Merci all'aperto, Deposito materiale Edile
T	C - Commerciale U - Turistico Ricettivo D - Direzionale	Ca - Commercio al dettaglio limitato a Esercizi di Vicinato e Pubblici Esercizi con attività prevalente di somministrazione di alimenti e bevande, ristoranti, bar (< 250 mq SV) Cb - Commercio al dettaglio con medie strutture di vendita (< 2.500 mq SV) Cc - Commercio al dettaglio con grandi strutture di vendita (> 2.500 mq SV) Ua - Alberghi, Motel, Residence, Strutture ricettive per l'ospitalità collettiva (case per ferie, ostelli), Da - Uffici Privati, Studi Professionali; Db - Assicurazioni, Agenzie Immobiliari, Centri di Ricerca, Agenzie bancarie
S	S - Servizi Pubblici o di Uso Pubblico	Sa - Strutture Amministrative di Servizio Pubblico Sb - Servizi per l'Istruzione di Base Sc - Servizi per l'Istruzione Superiore Sd - Servizi per l'Assistenza Sanitaria Se - Servizi Culturali Sf - Servizi Religiosi Sg - Servizi Sociali e Ricreativi Si - Servizi Tecnici Sl - Servizi Cimiteriali Sm - Servizi per l'Innovazione Ss - Servizi Sportivi Sv - Verde Pubblico o d'Uso Pubblico, Parchi e Giardini Pubblici Sz - Piazze o Spazi Prevalentemente Pedonali
M	Mobilità	Ma - Impianti di Distribuzione Carburanti Mb - Autolavaggi Mc - Parcheggi Coperti Mz - Parcheggi Pubblici Scoperti

Il passaggio dall'una all'altra delle precedenti Destinazioni d'Uso Principali è considerato mutamento della destinazione d'uso.

La destinazione d'uso in atto di un immobile è l'utilizzazione conforme a quella stabilita da licenza, permesso, autorizzazione o altro titolo abilitativo edilizio rilasciato.

Nel caso di assenza dei suddetti provvedimenti abilitativi, o di loro indeterminatezza, la destinazione d'uso sarà definita dalla classificazione catastale, ovvero dalla richiesta di revisione della stessa, legittimamente formulata prima della data di adozione del Regolamento Urbanistico.

Si ha mutamento di destinazione d'uso quando si modifica l'uso in atto di una unità immobiliare per più del 35% della Superficie Utile Lorda dell'unità stessa, o comunque per più di 30 mq, anche con più interventi successivi.

La sigla della Destinazione d'uso non è sempre presente, in sua assenza valgono le disposizioni generali riferite agli usi caratterizzanti l'area di appartenenza.

Rientrano nella categoria di destinazione d'uso "Residenziale" le abitazioni di qualsiasi tipo e natura (residenze permanenti, residenze temporanee, collegi, convitti e simili), ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo quando la prevalente superficie dell'unità immobiliare sia adibita ad uso abitativo.

Rientrano nella destinazione d'uso "Residenziale" le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, quali gli esercizi di affittacamere e le residenze d'epoca.

E' fatta eccezione per gli edifici rurali ad uso abitativo, i quali si considerano a tutti gli effetti ad uso Agricolo.

Gli spazi scoperti e liberi da edifici, afferenti alla categoria di destinazione d'uso "Residenziale", sono perimetrati nelle tavole di Regolamento con apposita sigla (Rz): essi sono sistemati a verde, di proprietà privata, di pertinenza di edifici o autonomi, da tutelare e conservare per il loro valore ambientale o per il loro contributo alla caratterizzazione della scena urbana; in tali aree è ammessa la manutenzione del verde esistente, la costruzione di piccoli impianti sportivi di uso privato, quali piscine private di contenute dimensioni e la realizzazione di parcheggi privati su superficie permeabile o semipermeabile.

Gli usi disciplinati per le aree a destinazione Residenziale sono riassunti nella seguente tabella:

R	R - Residenziale	Ra - Abitazioni Ordinarie
		Rb - Altre Residenze (Collegi, Convitti, Studentati, Pensionati, Affittacamere, Residenze d'Epoca)
		Rz - Verde Privato / Orto

Rientrano nella categoria di destinazione d'uso "Agricola" le attività finalizzate allo sfruttamento razionale e organizzato della capacità produttiva del suolo sia per la coltivazione di specie vegetali che per finalità di allevamento.

Sono comprese nella stessa categoria di destinazione d'uso anche le attività che, seppur non direttamente riconducibili a quanto precedente, sono strettamente connesse con la produzione agricola e la conservazione del territorio rurale, ivi compreso l'agriturismo.

La categoria principale A "Agricola" è articolata nelle seguenti categorie secondarie, comprendenti edifici e aree di pertinenza:

Aa - Abitazioni per i conduttori dei fondi;

Ab - Agriturismo;

Ac - Annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi (depositi per attrezzi e macchine, silos, serbatoi idrici, locali per la conservazione e la prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ricoveri degli animali);

Ad - Annessi per l'Agricoltura amatoriale e per le piccole produzioni agricole;

Ae - Serre non temporanee;

La categoria principale A "Agricola" è articolata anche nelle seguenti categorie secondarie, in relazione ad aree esclusivamente destinate a spazi scoperti:

Au - Impianti di Vasetteria;

Az - Campi coltivati, colture floro-vivaistiche in piena terra, pascoli.

Gli usi disciplinati per le aree a destinazione Agricola sono riassunti nella seguente tabella:

A	A - Agricolo	Aa - Abitazioni per i conduttori dei fondi Ab - Agriturismo Ac - Annessi agricoli necessari alla conduzione dei fondi (depositi per attrezzi e macchine, silos, serbatoi idrici, locali per la conservazione e la prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ricoveri degli animali) Ad - Annessi per l'Agricoltura amatoriale e per le piccole produzioni agricole Ae - Serre non temporanee Au - Impianti di Vasetteria Az - Campi coltivati, colture floro-vivaistiche in piena terra, pascoli
---	--------------	---

Rientrano nella categoria di destinazione d'uso "Produttiva" due sottocategorie principali di seguito declinate, quali la destinazione d'uso Industriale e Artigianale (I) e la destinazione d'uso Commerciale all'Ingrosso e Logistica (L); esse sono associate per le simili caratteristiche di carico urbanistico indotto da queste attività.

### 1. Destinazione d'uso Industriale e Artigianale - I

Rientrano nella sottocategoria principale di destinazione d'uso "Industriale e Artigianale" le attività finalizzate alla produzione di beni o servizi oppure alla riparazione o trasformazione di beni o materiali (industrie e laboratori artigiani, officine e carrozzerie, laboratori di riparazione e simili).

Le unità immobiliari adibite a tali attività si considerano produttive nella loro interezza anche quando comprendano spazi destinati alla commercializzazione dei beni prodotti nell'azienda, uffici ed altre attività strettamente connesse con quella produttiva e ad essa finalizzate.

Costituiscono un particolare caso di attività produttiva le attività artigianali complementari alla residenza e cioè quelle piccole attività che offrono servizi, lavorazioni od assistenze finalizzate a dare risposta ad esigenze dell'utenza diffusa e si caratterizzano per l'elevato grado di integrazione e compatibilità con le destinazioni d'uso residenziali.

La sotto categoria principale I "Industriale e Artigianale" è articolata nelle seguenti categorie secondarie, comprendenti edifici e aree di pertinenza:

Ia - Industriale e Artigianale per Fabbriche, Manifatture, Officine, compresi laboratori di sperimentazione, relativi uffici tecnici e amministrativi, centri di servizio, spazi espositivi, se strettamente connessi;

Ib - Artigianato di servizio o artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni (laboratorio artistico, bottega artigiana, barbiere, parrucchiere, estetista, panificio, pizzataggio, palestra privata), con SUL inferiore a 250 mq; oltre tale limite queste unità immobiliari sono assimilate alla destinazione Commerciale per il carico urbanistico che possono indurre sulle infrastrutture della mobilità e le loro superfici aperte all'uso pubblico sono considerate Superfici di Vendita.

Gli spazi esclusivamente scoperti e liberi da edifici, afferenti alla categoria di destinazione d'uso "Produttiva", sono perimetrati nelle tavole di Regolamento con apposita sigla (Iz): essi sono sistemati a verde o piazzale, di proprietà privata, di pertinenza di edifici o autonomi; in tali aree è ammessa la manutenzione del verde esistente, la costruzione di piccoli impianti sportivi di uso privato di contenute dimensioni e la realizzazione di parcheggi privati scoperti.

### 2. Destinazione d'uso Commerciale all'Ingrosso e Logistica - L

Rientrano nella sottocategoria principale di destinazione d'uso "Commerciale all'Ingrosso e Logistica", le attività di commercio all'ingrosso e quelle di magazzino o deposito, quali corrieri ed aziende di autotrasporto o magazzini di imprese edili.

Sono attività commerciali all'ingrosso quelle svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori.

Sono attività di magazzino o deposito quelle finalizzate in via prevalente od esclusiva al mero stoccaggio di materiali o beni finiti, senza che nella stessa unità si effettuino apprezzabili lavorazioni o trasformazioni dei medesimi o loro commercializzazione al dettaglio.

La sotto categoria principale L "Commerciale all'Ingrosso e Logistica" è articolata nelle seguenti categorie secondarie, comprendenti edifici e aree di pertinenza:

La - Commercio all'ingrosso;

Lb - Logistica e trasporto merci, Magazzini, Spedizionieri, Depositi.

La sotto categoria principale L "Commerciale all'Ingrosso e Logistica" è articolata anche nelle seguenti categorie secondarie, in relazione ad aree esclusivamente destinate a spazi scoperti:

Lz - Depositi Merci all'aperto, Deposito Materiale Edile.

Gli usi disciplinati per le aree a destinazione Produttiva sono riassunti nella seguente tabella:

P	I - Industriale e Artigianale	Ia - Fabbrica, Manifattura, Officina
		Ib - Artigianato di servizio
		Iz - Verde Privato
	L - Commerciale all'Ingrosso e Logistica	La - Commercio all'Ingrosso
		Lb - Logistica e trasporto merci, magazzini, spedizionieri, depositi
		Lz - Depositi Merci all'aperto, Deposito materiale Edile

Rientrano nella categoria di destinazione d'uso "Terziaria" tre sottocategorie principali di seguito definite, quali la destinazione d'uso Commerciale (C), la destinazione d'uso Turistico Ricettiva (U) e la Destinazione d'uso Direzionale (D); esse sono associate per le simili caratteristiche di carico urbanistico indotto da queste attività.

### 1. Destinazione d'uso Commerciale - C

Rientrano nella categoria di destinazione d'uso "Commerciale" le attività comunque finalizzate alla rivendita al dettaglio di beni o servizi, generalmente distinte in attività commerciali al dettaglio, attività commerciali atipiche, pubblici esercizi.

Sono comunque attività commerciali al dettaglio quelle svolte da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

Per tale tipologia di destinazione d'uso sono integralmente richiamate le vigenti norme o dispositivi regolamentari, emanati dalla Regione Toscana, in materia di Commercio in sede Fissa.

Rientrano nella categoria di destinazione d'uso "Commerciale" anche le attività commerciali atipiche cioè quelle particolari attività commerciali che necessitano di grandi superfici per esposizione dei prodotti, specializzate nella vendita esclusiva di merci ingombranti ed a consegna differita o con esercizio congiunto di vendita all'ingrosso e al dettaglio.

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

La sotto categoria principale C "Commerciale" è articolata nelle seguenti categorie secondarie, comprendenti edifici e aree di pertinenza, in funzione della loro superficie di vendita:

Ca - Esercizi di Vicinato, con superficie di vendita, inferiore a 250 mq : Negozi, Pubblici Esercizi con attività prevalente di somministrazione di alimenti e bevande, Ristoranti, Bar, Agenzie Bancarie con superficie destinata al pubblico prevalente rispetto a quello di back-office;

Cb - Medie Strutture di Vendita, con superficie di vendita compresa tra 250 mq e 2.500 mq;

Cc - Grandi Strutture di Vendita, con superficie di vendita oltre i 2.500 mq.

### 2. Destinazione d'uso Turistico Ricettiva - U

Rientrano nella categoria di destinazione d'uso "Turistico-Ricettiva" le attività ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità e cioè: alberghi, motel, residence, strutture ricettive per l'ospitalità collettiva.

Non rientrano nella destinazione d'uso "turistico-ricettiva" le strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione e cioè: esercizi di affittacamere, residenze d'epoca.

La sotto categoria principale U "turistico-ricettiva" non è articolata in categorie secondarie, comprendenti edifici e aree di pertinenza, in quanto la presenza di strutture turistiche nel territorio del comune di Agliana è particolarmente ridotta.

### 3. Destinazione d'uso Direzionale - D

Rientrano nella categoria di destinazione d'uso "Direzionale" le attività finalizzate alla direzione, organizzazione e gestione di enti o imprese fornitrici di servizi diversi da quelli commerciali nonché alla fornitura di servizi intellettuali o comunque libero professionali, sedi di banche o assicurazioni o simili, uffici in genere, studi professionali e altre forme assimilabili.

Le unità adibite alle attività di cui al comma precedente, anche se utilizzate in modo promiscuo, si considerano direzionali nella loro interezza quando occupano la prevalente superficie dell'unità immobiliare.

La sotto categoria principale D "Direzionale" è articolata nelle seguenti categorie secondarie, comprendenti edifici e aree di pertinenza:

Da - Uffici Privati, Studi Professionali;

Db - Assicurazioni, Agenzie Immobiliari, Centri di Ricerca, Agenzie bancarie con superficie destinata al pubblico non prevalente rispetto a quello di back-office.

Gli usi disciplinati per le aree a destinazione Terziaria sono riassunti nella seguente tabella:

T	C - Commerciale	Ca - Commercio al dettaglio limitato a Esercizi di Vicinato o Pubblici Esercizi con attività prevalente di somministrazione di alimenti e bevande, ristoranti, bar (< 250 mq SV)
		Cb - Commercio al dettaglio con Medie Strutture di Vendita (< 2.500 mq SV)
		Cc - Commercio al dettaglio con Grandi Strutture di Vendita (> 2.500 mq SV)
	U - Turistico Ricettivo	Ua - Alberghi, Motel, Residence, Strutture ricettive per l'ospitalità collettiva (case per ferie, ostelli)
D - Direzionale	Da - Uffici Privati, Studi Professionali;	
	Db - Assicurazioni, Agenzie Immobiliari, Centri di Ricerca, Agenzie bancarie	

Rientrano nella categoria di destinazione d'uso a "Servizi" le attività e le attrezzature pubbliche di qualsiasi tipo e natura nonché le attività private che offrano servizi o attrezzature che comunque rivestono interesse pubblico, ivi comprese le attrezzature ricreative e per il tempo libero.

La categoria principale S di servizio è articolata nelle seguenti categorie secondarie, comprendenti edifici e aree di pertinenza.

#### **Sa - l'Amministrazione**

Rientrano in questa categoria secondaria le strutture amministrative di servizio pubblico come gli uffici comunali, quelli per la sicurezza e altre assimilabili destinazioni.

Le strutture amministrative esistenti sono: il Municipio, la Caserma dei Carabinieri, l'Ufficio Postale Centrale, l'Ufficio Postale a Ferruccia, la Sede della Protezione Civile, il Cantiere Comunale, la Cucina Comunale Centralizzata.

#### **Sb - l'Istruzione di Base**

Rientrano in questa categoria secondaria gli asili nido, le scuole materne e le scuole dell'obbligo.

Le scuole esistenti sono: Asilo Nido Il Glicine, Scuola Casa Angeli Custodi, Scuola Elementare S. Michele, Scuola Elementare La Catena, Scuola Elementare Spedalino, Scuola Materna Via Bellini, Scuola Materna Via Alighieri, Asilo Baldi, Scuola Media Sestini.

Sono ricomprese in questa categoria secondaria le altre forme di scuola di base privata non assimilabili alla destinazione d'uso Residenziale, tipo servizi per la prima infanzia e assimilati, nido di infanzia, centro dei bambini e genitori, centro gioco educativo e altre assimilabili destinazioni.

#### **Sc - l'Istruzione Superiore**

Rientra in questa categoria secondaria la scuola per l'istruzione non dell'obbligo, in pratica il polo formativo rappresentato dall'Istituto Tecnico Commerciale Aldo Capitini ed i suoi servizi annessi e altre assimilabili destinazioni.

#### **Sd - la Salute**

Rientrano in questa categoria secondaria le strutture dove si assicura l'assistenza sociale e sanitaria e altre assimilabili destinazioni.

Le strutture sociosanitarie esistenti sono: Residenza Sanitaria Assistita "Le Lame", Sede della Misericordia, Centro Socio Sanitario Distrettuale, Farmacie comunali e private, Ambulatori, Poliambulatori.

#### **Se - la Cultura**

Rientrano in questa categoria secondaria le attrezzature culturali e altre assimilabili destinazioni, quali Sale Mostre o Sale Convegni.

Le attrezzature culturali esistenti o in corso di attuazione sono: Cinema-Teatro Moderno, Polispazio Hellana, Biblioteca Comunale.

#### **Sf - il Culto**

Rientrano in questa categoria secondaria le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi e altre assimilabili destinazioni.

Le chiese esistenti sono: Chiesa di San Pietro Apostolo in San Piero, Chiesa di San Niccolò, Chiesa di San Michele, Chiesa di Spedalino Asnelli.

#### **Sg - il Sociale**

Rientrano in questa categoria secondaria le attrezzature dove vengono svolte attività associative, ricreative e culturali, da parte di Enti, senza finalità di lucro, che svolgono un ruolo di particolare rilevanza sociale, i centri polivalenti e altre assimilabili destinazioni.

Le attrezzature di questo tipo esistenti sono riassumibili nella progenie di Circoli, distribuiti nei centri civici del paese.

#### **Si - la Tecnologia**

Rientrano in questa categoria secondaria le aree necessarie agli impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, comunicazioni, illuminazione pubblica come anche l'impianto di potabilizzazione e gli impianti di depurazione o per il trattamento delle acque reflue e altre assimilabili destinazioni.

#### **Sl - l'Onoranza dei Defunti**

Rientrano in questa categoria secondaria le aree occupate dai cimiteri esistenti e dalle aree riservate alla loro espansione quali: Cimitero Il Giardino, Cimitero di San Piero, Cimitero di San Niccolò, Cimitero di San Michele.

All'interno delle aree vincolate dalla presenza dei cimiteri possono essere autorizzate a titolo precario piccole costruzioni, esclusivamente finalizzate alla vendita dei fiori o degli oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti, purché dignitose sotto il profilo architettonico e previo Deliberazione della Giunta Comunale.

#### **Sm - l'Innovazione**

Rientrano in questa categoria secondaria le strutture con funzioni di centri servizi avanzati alle imprese per l'innovazione e per la società dell'informazione, spazi per incubatori di imprese e laboratori di ricerca, prevalentemente localizzabili in aree a destinazione produttiva e altre assimilabili destinazioni.

La categoria principale S - Servizi Pubblici o d'Uso Pubblico è articolata anche nelle seguenti categorie secondarie, in relazione ad aree destinate principalmente a spazi scoperti, che svolgono servizi come di seguito specificato.

### Ss - lo Sport

Rientrano in questa categoria secondaria gli impianti sportivi di interesse urbano e di quartiere e altre assimilabili destinazioni. I principali impianti sportivi esistenti sono: Stadio Comunale, Impianti Sportivi, Lago Pesca Primo Maggio, Tennis Club Agliana, Lega Tennis Agliana.

Queste aree, esistenti o di previsione, sono attrezzate per la pratica sportiva di base e lo sport agonistico, all'aperto o parzialmente al coperto; le aree libere da attrezzature sportive devono essere sistemate a verde e in prossimità degli ingressi all'area, devono essere localizzate zone di parcheggio, in misura adeguata all'afflusso di pubblico stimato; esse sono realizzate di norma per intervento pubblico, ma possono essere realizzate anche da associazioni e privati, previa stipula di convenzione che ne disciplini l'uso pubblico e le relative condizioni; il Permesso è rilasciato solo previo Deliberazione della Giunta Comunale, con cui si determina anche l'entità dell'intervento sugli impianti e sugli eventuali accessori.

### Sv - il Tempo Libero all'Aperto

Rientrano in questa categoria secondaria gli spazi di verde attrezzato e le aree verdi di quartiere, intese come insieme delle componenti biologiche, appartenenti sia ad aree pubbliche che private, che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico del territorio comunale e contribuiscono alla realizzazione di una dotazione capace di compensare le emissioni di gas all'interno dell'area urbana.

I principali Spazi Verdi esistenti sono meglio conosciute come Parchi o Giardini Pubblici, quali: Parco Pertini, Parco del Lago I Maggio, vari spazi attrezzati a verde diffusi sul territorio comunale, Orti Sociali, Area Cani e altre assimilabili destinazioni.

Queste aree, esistenti o di previsione, devono essere prevalentemente alberate e sistemate a verde e sono destinate ad accogliere parchi o giardini pubblici per il tempo libero, il riposo, il gioco libero; all'interno di tali aree potranno essere realizzati spazi attrezzati per il gioco infantile, le attrezzature didattiche all'aperto, l'osservazione dell'ambiente naturale, lo spettacolo e le manifestazioni all'aperto o contenute attrezzature per la pratica sportiva di base al coperto funzionalmente integrate con le attività previste nell'area a verde pubblico; in prossimità degli ingressi alle aree, devono essere localizzate zone di parcheggio, in misura adeguata all'afflusso di pubblico stimato; esse sono realizzate di norma per intervento pubblico, ma possono essere realizzate anche da associazioni e privati, previa stipula di convenzione che ne disciplini l'uso pubblico e le relative condizioni; il Permesso è rilasciato solo previo Deliberazione della Giunta Comunale, con cui si determina anche l'entità dell'intervento sugli impianti e sugli eventuali accessori.

### Sz - l'incontro

Rientrano in questa categoria secondaria le Piazze o gli Spazi Prevalentemente Pedonali, come le principali piazze del paese o la Piazza Bellucci che svolge le sue funzioni di mercato settimanale e altre assimilabili destinazioni.

Gli usi disciplinati per le aree a destinazione a Servizio sono riassunti nella seguente tabella:

S	S - Servizi Pubblici o di Uso Pubblico	Sa - Strutture Amministrative di Servizio Pubblico
		Sb - Servizi per l'Istruzione di Base
		Sc - Servizi per l'Istruzione Superiore
		Sd - Servizi per l'Assistenza Sanitaria
		Se - Servizi Culturali
		Sf - Servizi Religiosi
		Sg - Servizi Sociali e Ricreativi
		Si - Servizi Tecnici
		Sl - Servizi Cimiteriali
		Sm - Servizi per l'Innovazione
		Ss - Servizi Sportivi
		Sv - Verde Pubblico o d'Uso Pubblico, Parchi e Giardini Pubblici
		Sz - Piazze o Spazi Prevalentemente Pedonali

Rientrano nella categoria di destinazione d'uso a "Mobilità" le attività e le attrezzature pubbliche di qualsiasi tipo e natura nonché le attività private che offrano servizi connessi alla mobilità veicolare, che comunque rivestono interesse pubblico. La sotto categoria principale a "Mobilità" è articolata nelle seguenti categorie secondarie, comprendenti edifici e aree di pertinenza.

#### Ma - Impianti di Distribuzione Carburanti

Rientrano in questa categoria secondaria gli impianti per la distribuzione dei carburanti esistenti sul territorio comunale, appositamente identificati negli elaborati cartografici di Regolamento Urbanistico.

Per la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione dei carburanti o l'ampliamento degli esistenti e delle loro dotazioni si rinvia alla formazione di specifiche disposizioni di cui al "Piano per la razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti del territorio comunale" ed alle vigenti norme statali e regionali in materia con la contestuale attuazione di specifiche varianti al presente Regolamento.

E' comunque fatto salvo il rispetto delle prescrizioni Codice della Strada per quanto riguarda i vincoli a protezione del tracciato stradale interessato.

#### Mb - Autolavaggi

Rientrano in questa categoria secondaria le aree, esistenti o previste, destinate esclusivamente al lavaggio delle auto.

Esse sono di norma collocate lungo la viabilità principale e costituiscono esercizi forniti di più macchine automatiche e coordinate in una catena di prestazioni meccaniche, connesse al lavaggio delle auto.

E' comunque fatto salvo il rispetto delle prescrizioni Codice della Strada per quanto riguarda i vincoli a protezione del tracciato stradale interessato.

#### Mc - Parcheggi Coperti

Rientrano in questa categoria secondaria le aree destinate alla pubblica sosta dei veicoli realizzate all'interno di strutture coperte.

Esse sono realizzate di norma per intervento pubblico, ma potranno essere realizzate anche da privati, previa stipula di convenzione che ne disciplini l'uso pubblico e le relative condizioni.

#### Mz - Parcheggi Pubblici Scoperti

Rientrano in questa categoria secondaria le aree, esistenti o previste, destinate alla pubblica sosta dei veicoli e individuate con apposita perimetrazione negli elaborati cartografici di Regolamento Urbanistico.

Esse sono realizzate di norma per intervento pubblico; esse potranno essere realizzate anche da privati, previa stipula di convenzione che ne disciplini l'uso pubblico e le relative condizioni.

La realizzazione dei parcheggi scoperti dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti condizioni:

- dotazione di alberature nella misura minima di un albero ogni 100 mq. di parcheggio;
- rispetto delle norme di riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale;
- realizzazione di sistemi di drenaggio rapido delle acque superficiali;
- realizzazione di illuminazione ad ampio spettro;
- individuazione di sistemi per la raccolta dei rifiuti, previa verifica di inserimento nell'impianto spaziale complessivo;
- realizzazione di percorsi pedonali protetti;
- delimitazione dei posti macchina con apposita segnalazione orizzontale;
- eliminazione delle barriere architettoniche e delimitazione posti riservati ai portatori di handicap;
- realizzazione di un minor numero possibile di accessi in ingresso e in uscita alla viabilità ordinaria.

Gli usi disciplinati per le aree a destinazione Mobilità sono riassunti nella seguente tabella:

M	Mobilità	Ma - Impianti di Distribuzione Carburanti
		Mb - Autolavaggi
		Mc - Parcheggi Coperti
		Mz - Parcheggi Pubblici Scoperti

	2.3
	2.3.1

## TITOLO TERZO - DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

### CAPO PRIMO - INTERVENTI

#### 2.3.1.1

#### Disposizioni Generali per gli Interventi

Ai fini del presente Regolamento Urbanistico e sulla base di quanto disciplinato dalla Legge Regionale sul Governo del Territorio, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sulle aree libere si declinano nelle seguenti categorie:

Tipo	Sigla Identificativa	Definizione	
M Interventi Manutentivi	MR	Opere di Reinterro e di Scavo	
	MD	Demolizione	
	MO	Manutenzione Ordinaria	
	MS	Manutenzione Straordinaria	
	MP	Opere Pertinenziali	
R Interventi Ristrutturativi	RO	Occupazioni di Suolo per Esposizioni	
	RB	Superamento Barriere Architettoniche	
	RD	Mutamenti di Destinazione d'Uso	
	RC	Restauro e Risanamento Conservativo	
	RI	RS	Ristrutturazione Edilizia SMALL
		RM	Ristrutturazione Edilizia MEDIUM
		RL	Ristrutturazione Edilizia LARGE
RE	Sostituzione Edilizia		
RU	Ristrutturazione Urbanistica		
N Nuovi Interventi	NU	Realizzazione Opere di Urbanizzazione	
	NA	Impianti all'Aperto	
	NM	Installazione Manufatti	
	NE	Nuova Edificazione	

Ai fini delle presenti norme, l'ammissibilità di una di dette categorie di intervento comporta l'ammissibilità di quelle che la precedono, eccezion fatta per eventuali esclusioni dovute a disposizioni sovraordinate.

Tale sigla non è sempre presente, in sua assenza valgono le disposizioni generali riferite agli interventi caratterizzanti l'area di appartenenza.

Gli interventi, proposti su immobili ritenuti "Invarianti" dal Piano Strutturale, classificati quindi come Edifici di Valore o Rilevante Valore e appositamente individuati sulle tavole di Regolamento, qualora eccedano la tipologia della manutenzione Straordinaria (MS), devono essere sottoposti all'acquisizione del preventivo parere della Commissione Edilizia Comunale per il Paesaggio.

Sono Interventi Manutentivi, comunque ammessi nel sottosistema del Territorio Urbano, quegli interventi che comportano la conservazione dell'organismo edilizio o degli immobili originari.

Gli Interventi di tipo manutentivo sono riassunti nella seguente tabella e di seguito declinati:

M Interventi Manutentivi	MR	Opere di Reinterro e di Scavo
	MD	Demolizione
	MO	Manutenzione Ordinaria
	MS	Manutenzione Straordinaria
	MP	Opere Pertinenziali

### 1 - Opere di Reinterro e di Scavo - MR

Sono le opere di reinterro e di scavo, non connesse all'attività edilizia o alla conduzione dei fondi agricoli e che non riguardino la coltivazione di cave, con comunque variazione del piano di campagna inferiore ai cm. 20.

### 2 - Demolizione - MD

Sono le demolizioni di edifici o di manufatti non preordinate alla ricostruzione o alla nuova edificazione.

Tali interventi non sono ammessi sugli edifici ritenuti "Invarianti" dal Piano Strutturale.

### 3 - Manutenzione Ordinaria - MO

Sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

All'interno di questa categoria di opere rientra l'installazione di impianti da fonti energetiche rinnovabili come disciplinati dalla Legge Regionale di settore.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, recanti mutamento dell'esteriore aspetto degli immobili, se realizzati su immobili ritenuti "Invarianti" dal Piano Strutturale, devono tendere a conservare gli elementi e le caratteristiche di valore riconoscibili dell'immobile, evitando:

- rifacimento di intonaci e coloriture con tecniche e/o tonalità cromatiche sensibilmente diverse da quelle preesistenti;
- riparazione e rifacimento di infissi e/o inferrate con l'impiego di materiali, sezioni, e/o scansioni sensibilmente diverse da quelle preesistenti;
- smontaggio e rifacimento del manto di copertura con materiali aventi caratteristiche diverse da quelli preesistenti;
- rinnovo, rifacimento o installazione di materiali di isolamento o coibentazione comportanti mutamento dell'aspetto esteriore dell'edificio.

All'interno di questa categoria di opere rientra la realizzazione di colture a vivaio in pieno campo che non comportano modificazioni morfologiche del suolo diverse dalle tradizionali lavorazioni agricole, comprese le lavorazioni di livellamento con apporto di terreno e realizzazione di viabilità podereale in terra battuta.

### 4 - Manutenzione Straordinaria - MS

Sono le opere e le modifiche necessarie per:

- rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici;
- realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici.

Tali opere non possono:

- alterare i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari;
- comportare modifiche della destinazione d'uso;
- comportare suddivisione di unità immobiliari.

All'interno di questa tipologia d'intervento possono rientrare interventi su immobili realizzati secondo un progetto unitario, quali condomini e complessi di case o villette a schiera; in tal caso la progettazione oltre a quanto sopra disciplinato deve rispettare le scelte progettuali originarie senza introduzione di elementi, anche di finitura, atipici e non consoni rispetto al contesto architettonico esistente, oppure essere condotta a livello di tutto l'edificio su cui si interviene.

### 5 - Opere Pertinenziali - MP

Costituiscono interventi pertinenziali le opere, i manufatti e le consistenze edilizie destinate in modo durevole a servizio dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento e che non siano suscettibili di utilizzo autonomo.

Tali opere e manufatti presentano le seguenti caratteristiche:

- sono destinate ad usi accessori;
- accrescono il decoro o determinano una migliore utilizzazione dell'edificio o dell'unità immobiliare di riferimento;
- non determinano incremento del carico urbanistico;
- non sono suscettibili di utilizzo disgiunto.

A titolo esemplificativo esse possono essere riassunte nelle seguenti casistiche:

- la realizzazione di tettoie a sbalzo o pensiline retrattili per scarico e carico merci;
- la realizzazione di attrezzature sportive ad uso privato di corredo agli edifici nelle aree di pertinenza dei fabbricati;
- a realizzazione di piazzali o di spazi destinati a deposito all'aperto nelle aree di pertinenza dei fabbricati;
- la realizzazione di parcheggi pertinenziali realizzati all'aperto con o senza elementi di copertura del tipo a pergolato;
- la realizzazione di muri di cinta o recinzioni in genere, sia con fondazioni continue che semplicemente infisse al suolo;
- la realizzazione di pavimentazioni o sistemazioni in genere delle aree di pertinenza;
- l'installazione "una tantum" nel solo Territorio Urbano di "cassette di legno prefabbricate", che presentino tutte le seguenti caratteristiche:

- siano destinate ad usi complementari alla residenza o alla coltivazione di orti urbani;
- siano prive di fondazioni e semplicemente appoggiate o ancorate al suolo;
- rispettino i seguenti parametri,  $H < 2.40$  ml e  $SC < 9.00$  mq;
- rispettino la disciplina delle distanze;
- non siano allacciate a pubblici servizi.

Sono Interventi Ristrutturativi, quegli interventi che possono comportare la modifica dell'organismo edilizio o degli immobili originari con eventuale incremento di superficie, cambio di destinazione d'uso o suddivisione delle unità immobiliari. Gli Interventi di tipo ristrutturativo sono riassunti nella seguente tabella e di seguito declinati:

R Interventi Ristrutturativi	RO	Occupazioni di Suolo per Esposizioni	
	RB	Superamento Barriere Architettoniche	
	RD	Mutamenti di Destinazione d'Uso	
	RC	Restauro e Risanamento Conservativo	
	RI	RS	Ristrutturazione Edilizia SMALL
		RM	Ristrutturazione Edilizia MEDIUM
		RL	Ristrutturazione Edilizia LARGE
	RE	Sostituzione Edilizia	
RU	Ristrutturazione Urbanistica		

#### 1. Occupazioni di Suolo per Esposizioni- RO

Le occupazioni di suolo per esposizione o deposito di merci o materiali, che non comportino:

- trasformazione permanente del suolo;
- l'avvio o l'installazione di un'attività produttiva, terziaria o a servizio.

#### 2. Superamento delle Barriere Architettoniche - RB

Tali interventi sono quelli che risultano strettamente necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di utilizzazione fondiaria.

#### 3. Mutamenti di Destinazione d'Uso - RD

Sono i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, edifici ed aree; tali interventi in assenza di opere edilizie sono disciplinati solo dall'apposita disciplina in materia.

#### 4. Restauro e Risanamento Conservativo - RC

Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essa compatibili; tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio; tali interventi comprendono altresì gli interventi sistematici, eseguiti mantenendo gli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio, volti a conseguire l'adeguamento funzionale degli edifici, ancorché recenti.

All'interno di questa tipologia d'intervento possono rientrare interventi su immobili realizzati secondo un progetto unitario, quali condomini e complessi di case o villette a schiera; in tal caso la progettazione oltre a quanto sopra disciplinato deve rispettare le scelte progettuali originarie senza introduzione di elementi, anche di finitura, atipici e non consoni rispetto al contesto architettonico esistente, oppure essere condotta a livello di tutto l'edificio su cui si interviene.

Con questo tipo d'intervento è consentito il cambio di destinazione d'uso alle condizioni sopraesposte, ma non il frazionamento delle unità immobiliari.

#### 5. Ristrutturazione Edilizia - RI

Gli Interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente; tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Ai fini dell'attuazione delle previsioni del RU sul patrimonio edilizio esistente, gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti dalle vigenti norme statali e regionali, vengono declinati come di seguito specificato :

##### 5A - Ristrutturazione Edilizia SMALL - RS

Interventi di riorganizzazione funzionale di edifici o di parti di essi, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari, eseguiti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo edilizio, con l'impiego di appropriate tecniche costruttive che garantiscano la salvaguardia degli elementi architettonici e decorativi di valore caratterizzanti l'edificio e che in ogni caso non comportino:

- modifiche alla sagoma del fabbricato e incrementi di Volume o di Superficie;
- demolizione totale o parziale del fabbricato, fatta eccezione per l'eliminazione di eventuali superfetazioni e per l'esecuzione di limitati interventi di demolizione/ricostruzione che si rendano indispensabili per motivi di sicurezza statica (sostituzione di muratura in blocchi di cenere o altro simile materiale), qualora debitamente documentati e se dimostrata l'impossibilità di eseguire operazioni con moderne tecniche di recupero edilizio;
- modifiche alle caratteristiche tipologiche delle strutture orizzontali di origine storica e alle relative quote di calpestio, fatti salvi gli interventi strettamente necessari per la realizzazione o modifica di collegamenti verticali;
- modifiche significative agli elementi strutturali verticali di origine storica.

Tali interventi se proposti su immobili ritenuti "Invarianti" dal Piano Strutturale devono essere sottoposti all'acquisizione del preventivo parere della Commissione Edilizia Comunale Integrata o Commissione Comunale per il Paesaggio, che valuterà il progetto sulla base di appositi elaborati ricognitivi e progettuali, nel rispetto dei seguenti **INDIRIZZI**, riferiti agli elementi costitutivi degli edifici:

##### A) Elementi strutturali:

- gli interventi sugli elementi strutturali degli edifici potranno comportare soltanto alterazioni non sostanziali del funzionamento statico dell'edificio, cioè interventi che non modifichino la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni se non in porzioni limitate del fabbricato e che mantengano in generale le caratteristiche strutturali esistenti;
- negli edifici con struttura portante in muratura gli orizzontamenti dovranno essere realizzati in legno o acciaio, con elementi dell'orditura principale ben inseriti nelle murature portanti e ad esse collegati mediante legature metalliche; le tecniche impiegate per l'impalcato dovranno garantire, oltre a una sufficiente rigidezza, la massima leggerezza;

- la realizzazione di strutture di collegamento verticale interne e sopralchi è subordinata all'impiego di tecnologie leggere che garantiscano il minimo incremento di carico sulle strutture contigue;
- gli interventi di frazionamento negli edifici residenziali non dovranno comportare, di norma, modifiche sostanziali del sistema dei collegamenti verticali;

#### **B) Elementi complementari interni:**

- gli interventi sugli elementi complementari interni potranno prevedere la parziale o completa sostituzione e la nuova realizzazione delle singole parti o dell'insieme di esse;

#### **C) Elementi complementari esterni e di finitura:**

- gli interventi sugli elementi complementari e di finitura dovranno comportare la salvaguardia dei fronti e prospetti di carattere unitario e compiuto per i quali saranno da escludere nuove aperture e/o modifiche alla forma ed alle dimensioni di quelle esistenti; tali interventi saranno consentiti se salvaguardate l'integrità compositiva e le originarie caratteristiche architettoniche dell'edificio, attraverso l'utilizzo di forme e dimensioni analoghe o proporzioni conformi a quelle esistenti e senza alterare sostanzialmente l'impaginato presente, sia esso regolare o irregolare;
- sono comunque consentiti gli interventi di riapertura di finestre e porte tamponate;
- nel rifacimento, nel ripristino e nella sostituzione delle coperture con materiali tradizionali in laterizio dovrà essere impiegata una percentuale almeno pari al 50% di materiali di recupero o del tipo fatti a mano;

#### **D) Elementi tecnici:**

- gli interventi sugli elementi tecnici degli edifici potranno comportare l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti tecnologici senza alterare i volumi esistenti, le superfici e la quota degli orizzontamenti e della copertura; è comunque ammessa l'introduzione di elementi di isolamento per quanto riguarda le murature perimetrali e le coperture;

#### **E) Spazi aperti:**

- nelle pavimentazioni di nuova realizzazione dovranno essere impiegati materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto;
- non è consentito realizzare recinzioni che frazionino aree di pertinenza trattate unitariamente a pietra o altro materiale simile nell'edificio originario.

E' consentito derogare alle presenti prescrizioni e indirizzi solo per gli edifici, ritenuti Invarianti Strutturali, a destinazione produttiva in essere, consentendo eventuali ampliamenti o adeguamenti funzionali alle attività esistenti, previo parere della Commissione Comunale per il Paesaggio sulla natura delle relazioni tra le parti nuove o adeguate e l'edificio individuato.

### **5B - Ristrutturazione Edilizia MEDIUM - RM**

Tale tipo d'intervento si declina nei sottotipi di seguito elencati.

1. Interventi di riorganizzazione funzionale e strutturale di interi edifici o di parti di essi, finalizzati o meno alla modifica della destinazione d'uso e del numero delle unità immobiliari, che possono comportare anche lo svuotamento dell'organismo edilizio e la variazione di schema e tipologia strutturale, ferma restando la conservazione del suo involucro, senza comunque determinare:

- modifiche alla sagoma del fabbricato e incrementi di Volume, fatta eccezione per modeste modifiche alle coperture.

Tali interventi di ristrutturazione edilizia comprendono:

- gli incrementi di SUL attuati mediante realizzazione di nuove strutture orizzontali e traslazione di quelle esistenti;
- modifiche anche significative alle strutture verticali e orizzontali del fabbricato, ma senza che siano variati schema e tipologia strutturale dell'organismo edilizio.

2. Interventi di demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

3. La demolizione di volumi "secondari", facenti parte di un medesimo organismo edilizio, e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;

In tale tipo d'intervento rientra la demolizione di box o annessi "condonati" per cui si deve comunque dimostrare una riduzione di almeno il 10% del Volume rilasciato.

4 - la realizzazione di servizi igienici e di volumi tecnici, per la SUL strettamente necessaria all'utilizzo per cui sono progettati, quando debitamente documentati in funzione di norme tecniche vigenti.

5 - la realizzazione di autorimesse legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari esistenti all'interno dei perimetri dei centri abitati, nei limiti delle necessità di cui alla dotazione di parcheggi pertinenziali (30 mq/100 mq SUL);

6 - il rialzamento del sottotetto esistente al fine di renderlo abitabile o il rialzamento degli edifici principali esistenti, caratterizzati da un unico piano abitabile o agibile fuori terra, al fine di realizzare un solo nuovo piano abitabile, alle seguenti condizioni:

- non interessino edifici di valore, così come classificati dal vigente Piano Strutturale e riportati sulle tavole di Regolamento;
- il rialzamento riguardi solo l'edificio principale prospiciente una strada pubblica o di uso pubblico, senza interessare corpi secondari realizzati successivamente all'edificio originario o comunque non direttamente integrati con questo;
- l'intervento comporti la formazione di non più di una unità immobiliare aggiuntiva;
- l'altezza di progetto sia inferiore a quella degli edifici latitanti e comunque non superiore a 7.50 ml;
- non siano realizzati più di due piani abitabili fuori terra;
- siano rispettati i limiti e parametri in merito alle distanze;
- sia garantito almeno un posto auto privato per ogni unità immobiliare di progetto;
- non sia proposto su unità abitative legittimate a seguito di condono edilizio;
- non si preveda incrementi di superficie coperta;
- si assicuri l'equilibrio formale della costruzione rialzata in tutti i suoi elementi (conformazione planivolumetrica, elementi architettonici, finiture esterne, elementi decorativi e simili), garantendo un coerente inserimento nel contesto.

Tale tipo d'intervento preclude la possibilità degli incrementi di superficie utile lorda rientranti nell'intervento di ristrutturazione edilizia o, comunque, di ulteriori addizioni funzionali.

7 - il recupero abitativo dei sottotetti secondo le specifiche disposizioni regionali;

### 5C - Ristrutturazione edilizia LARGE - RL

Tale tipo d'intervento consta nelle addizioni "una tantum" di nuovi elementi agli organismi edilizi esistenti, realizzate a condizione che:

- siano collocate in aderenza ovvero in sopraelevazione all'unità immobiliare di riferimento;
- rispettino i limiti e i parametri in merito alle distanze;
- mantengano una relazione funzionale stabile con l'unità immobiliare di riferimento;
- garantiscano almeno un posto auto privato per ogni unità immobiliare di progetto;
- siano rispettati sul lotto di intervento comprensivo dei fabbricati esistenti di riferimento i seguenti parametri edilizi, in funzione delle Zone, come individuate nelle tavole di Regolamento Urbanistico:

Zona	H	RC	Incremento SUL
B	7,50	0,30	< 20% SUL esistente
D	10,50	0,50	-
E	7,50	0,30	Incremento SUL < 30 mq
F	7,50	0,30	< 20% SUL esistente

### 6. Sostituzione Edilizia - RE

Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli che prevedono la demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, anche con diversa articolazione, collocazione e destinazione d'uso, senza alcun rilevante intervento sulle opere d'urbanizzazione, fatta salva la necessità di adeguamento delle urbanizzazioni primarie, dovute per l'eventuale incremento di carico urbanistico, condotta nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

Zona	H	RC	UF
B	7,50	0,30	SUL esistente
D	10,50	0,50	-
E	7,50	esistente	SUL esistente
F	7,50	0,30	SUL esistente

Tali Interventi sono estesi obbligatoriamente all'intero perimetro, individuato sulle tavole del Regolamento Urbanistico.

### 7. Ristrutturazione Urbanistica - RU

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico d'interventi edilizi con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale; tali interventi, poiché si riferiscono a porzioni significative dell'edificato, ovvero a complessi edilizi di particolare rilevanza per dimensioni o localizzazione, si realizzano mediante Piani di Recupero (PDR) e le destinazioni d'uso, le modalità d'intervento e i parametri edilizi sono dettati in apposite schede allegate alle presenti norme nella Parte delle Aree con Discipline Specifiche.

Sono Nuovi Interventi, quelli che incidono sulle risorse essenziali del territorio.

I Nuovi Interventi sono riassunti nella seguente tabella e di seguito declinati:

N Nuovi Interventi	NU	Realizzazione Opere di Urbanizzazione
	NA	Impianti all'Aperto
	NM	Installazione Manufatti
	NE	Nuova Edificazione

### 1. Realizzazione di Opere di Urbanizzazione - NU

La realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria da parte di soggetti diversi dal comune, comunque appositamente deliberate dalla Giunta Comunale, consentite su tutto il territorio.

### 2. Impianti Produttivi all'Aperto- NA

Sono gli interventi che comportano:

- la realizzazione d'infrastrutture e d'impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali e la realizzazione d'impianti per attività produttive all'aperto, che comporti l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo ineditato;

Tra queste fattispecie rientra:

- la realizzazione di "vasetteria" in zona agricola con parziale impermeabilizzazione dei suoli, con le specificazioni dettate per le singole aree nella Disciplina dei Sistemi;
- la realizzazione di laghi ad uso irriguo in zona agricola, secondo le necessità dettate dalle esigenze aziendali e per il recupero dei volumi idrici di mitigazione, quali risultino da specifica relazione tecnica da allegare alla formazione dei titoli abilitativi edilizi.

### 3. Installazione Manufatti - NM

L'installazione di manufatti, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, camper, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, quali esplicitamente risultino in base a vigenti disposizioni di Legge.

Tali Interventi, a titolo definitivo, non sono ammessi sull'intero territorio comunale.

Non è considerata installazione di manufatti, l'installazione di "cassette di legno prefabbricate", se realizzate nei limiti imposti dal tipo di intervento, definito "Opere Pertinenziali".

### 4. Nuova Edificazione - NE

Gli interventi di nuova edificazione constano nella realizzazione di nuovi manufatti edilizi diversi da quelli di cui alle precedenti definizioni (criterio di esclusione).

Tali interventi devono rispettare i seguenti parametri edilizi, in funzione delle zone previste, come identificate sulle tavole di Regolamento:

Zona	H	RC	UF
B	...Omissis...		
C			
D			
E			
F			

	2.4
	2.4.1

## TITOLO QUARTO - DISCIPLINA DEI SISTEMI

### CAPO PRIMO - SISTEMI

2.4.4.1

#### Disposizioni Generali per i Sistemi

Il Regolamento Urbanistico nel recepire gli obiettivi, le prescrizioni e gli indirizzi stabiliti dal Piano Strutturale, articola il territorio secondo la struttura di seguito illustrata, al fine di garantirne lo sviluppo sostenibile e nel rispetto dei suoi caratteri peculiari:

MOBILITA'		
Ambiti	Sub Ambiti	Aree
La Mobilità	Sovracomunale	M1 - Grandi Diretrici Nazionali M2 - Diretrici Primarie di Interesse Regionale M3 - Viabilità a Supporto dei Sistemi Locali
	Comunale	M4 - Strade Urbane di Scorrimento M5 - Strade Locali di Accesso Primario M6 - Strade Locali di Accesso Secondario
	Alternativa	M7 - Percorsi Ciclabili Urbani M8 - Percorsi Ciclabili Naturalistici M9 - Ferrovia

IL TERRITORIO RURALE		
Ambiti	Sub Ambiti	Aree
La Pianura ad Agricoltura Specializzata	Il Vivaismo	S1 - Aree Agricole del Vivaismo
	La Connessione Ambientale	S2A - Aree Agricole di tipo Fluviale S2B - Aree Agricole di tipo Idraulico S2C - Aree Agricole da Tutelare
La Pianura ad Agricoltura Promiscua	l'Agricoltura	P1 - Aree Agricole Promiscue
	Le Aree Umide	P2A - Aree Agricole di tipo Fluviale P2B - Aree Agricole di tipo Idraulico P2C - Aree Agricole da Tutelare
Gli Insediamenti nel Territorio Rurale	Gli Insediamenti nel Territorio Rurale	I1 - Insediamenti Residenziali I2 - Insediamenti Produttivi

IL TERRITORIO URBANO		
Ambiti	Sub Ambiti	Aree
Le Aree Verdi	Il Corridoio Verde Attrezzato	V1 - Aree Agricole di Connettività V2 - Aree per il Verde e lo Sport
	I Casisaldi del Verde Urbano	V3 - Casisaldi del Verde Urbano
La Produzione e le Attività Economiche	Il Polo Produttivo	X1 - Polo Carabattole X2 - Polo Settola
	L'Asse delle Attività Economiche - SP1	L1 - Asse Est/Ovest L2 - Asse Centrale
La Residenza	La Residenza	R0 - Residenza nei Luoghi Centrali R1 - Residenza Consolidata R2 - Residenza Compatta R3 - Residenza Diffusa

2.4.4.2

#### Regole

Il Regolamento Urbanistico stabilisce per ciascuna area norme necessarie alla sua attuazione ed in particolare:

- 1) le **Regole Generali**, poste in intestazione di ogni articolo, descrivono le caratteristiche peculiari dell'area individuata, definiscono le finalità che il Regolamento intende perseguire nella sua attuazione e stabiliscono il ruolo che queste devono svolgere nel complesso del territorio comunale ;
- 2) le **Regole per gli Usi** sono costituite da disposizioni da osservare nell'elaborazione dei progetti attuativi del Regolamento Urbanistico, aventi valore di norma che regola le destinazioni d'uso ammissibili, per opere edifici e aree;
- 3) le **Regole per gli Interventi** sono costituite da disposizioni da osservare nell'elaborazione dei progetti attuativi del Regolamento Urbanistico, aventi valore di norma che regola gli interventi che possono essere messi in atto;
- 4) le **Regole Integrative** costituiscono disposizioni necessarie a integrare le disposizioni precedenti e definiscono le ulteriori prescrizioni da osservare per la realizzazione degli interventi o la messa in atto degli usi ammessi.



	2.4
	2.4.2

## TITOLO QUARTO - DISCIPLINA DEI SISTEMI

### CAPO SECONDO - MOBILITA'

#### 2.4.2.1

#### Disposizioni Generali e Obiettivi

Le aree della mobilità sono costituite da quelle occupate dalla viabilità veicolare pubblica o di pubblico interesse sovracomunale e comunale già esistenti, da quelle destinate al loro ampliamento o rettifica, dalle aree destinate ad accogliere nuova viabilità di previsione.

Particolare declinazione del sistema della mobilità sono le aree destinate ai percorsi pedonali e ciclabili, sia in ambito urbano che extraurbano, che insieme alle aree destinate al trasporto ferroviario costituiscono l'offerta della Mobilità Alternativa del territorio comunale di Agliana.

Il Regolamento Urbanistico articola la Mobilità secondo la struttura di seguito illustrata e definisce regole per ogni singola tipologia di area :

Ambiti	Sub Ambiti	Aree
La Mobilità	Sovracomunale	M1 - Grandi Direttrici Nazionali
		M2 - Direttrici Primarie di Interesse Regionale
		M3 - Viabilità a Supporto dei Sistemi Locali
	Comunale	M4 - Strade Urbane di Scorrimento
		M5 - Strade Locali di Accesso Primario
		M6 - Strade Locali di Accesso Secondario
	Alternativa	M7 - Percorsi Ciclabili Urbani
		M8 - Percorsi Ciclabili Naturalistici
		M9 - Ferrovia

In sintonia con le indicazioni del Piano Strutturale si individuano i seguenti obiettivi specifici:

- riorganizzare il sistema della mobilità definendo una precisa gerarchia delle strade relazionata alle principali funzioni da assolvere: scorrimento o accesso ai sistemi locali, primario e secondario; occorre infatti individuare comparti funzionali, nei quali la viabilità assolva alla sola funzione di circolazione interna, recapito e sosta;
- lasciare libero un corridoio infrastrutturale per la realizzazione di una bretella di collegamento tra il previsto casello autostradale di Pistoia est e l'intersezione tra la SP1 e la SP6;
- trasformare la SP1 da strada extraurbana interna a "viale urbano attrezzato" che, attraverso nuovi interventi, qualificati in termini di spazi urbani e di architettura, risolva le principali intersezioni e connetta le due porzioni del territorio a nord e a sud di essa, con attraversamenti carrabili e ciclopedonali, sicuri e funzionali;
- creare un sistema di mobilità alternativa e ecosostenibile, che colleghi i paesi con i principali servizi, le aree verdi e il territorio aperto.

### 1. Regole Generali

Sono costituite dalle aree occupate dalla viabilità veicolare pubblica sovracomunale già esistente, da quelle destinate al loro ampliamento o rettifica, dalle aree destinate ad accogliere nuova viabilità di previsione.

Le zone per la viabilità comprendono le sedi stradali in senso stretto, gli svincoli e gli incroci, le aree laterali delimitanti il corpo stradale (cigli, scarpate, fossetti) e i marciapiedi.

La viabilità sovracomunale viene classificata come segue:

- a) Grande Direttrice Nazionale e Regionale, costituita dalla Autostrada A11, Firenze - Pisa Nord;
- b) Diretrici Primarie di Interesse Regionale (Strade Extraurbane Secondarie) costituite da:
  - SP1: via Da Vinci, via Galilei, fino alla realizzazione della predetta complanare;
- c) Viabilità a Supporto dei Sistemi Locali, costituita da:
  - SP6: tratto meridionale di via Selva e via Marx;
  - Via Provinciale Pratese (Ex Strada Provinciale SP2).

### 2. Regole per gli Usi

Sono usi esclusivi delle Aree per la Mobilità Sovracomunale:

M - Mobilità.

### 3. Regole per gli Interventi

La SP1 deve presentare, per quanto tecnicamente possibile, una sezione stradale ad una carreggiata a due corsie, una per ogni senso di marcia, della larghezza complessiva di circa 11 ml, con banchine laterali e intersezioni a raso del tipo a rotatoria, secondo il progetto di riqualificazione redatto dal servizio viabilità e infrastrutture della Provincia di Pistoia; ai suoi lati di norma sono predisposte fasce di verde alberato e corsie con controviali, su cui attestare i parcheggi.

La SP6 deve presentare una sezione ad una carreggiata a due corsie, una per senso di marcia, dotata di banchine laterali e laddove tecnicamente possibile marciapiedi, così come la via Provinciale Pratese (Ex Strada Provinciale SP2).

### 4. Regole Integrative

Per l'Autostrada A11, il Regolamento Urbanistico prende atto dello "Studio di Prefattibilità" del suo previsto potenziamento e allargamento a tre corsie per senso di marcia, rimandando all'apposito corridoio infrastrutturale individuato in sede di Piano Strutturale; l'attuazione di detto potenziamento è quindi demandata alla definizione dei necessari e più approfonditi livelli di progettazione e delle conseguenti e contestuali modifiche della presente strumentazione urbanistica, in conseguenza di quanto previsto dal comma 5 dell'art. 55 della LR 1/05.

La complanare di collegamento tra l'intersezione SP1-SP6 ed il nuovo casello autostradale, previsto nel comune di Pistoia, dal PTC, non è riportata nelle tavole del presente Regolamento Urbanistico, poiché non è stato ancora individuato il sistema di finanziamento necessario alla sua realizzazione, in conseguenza di quanto previsto dal comma 5 dell'art. 55 della LR 1/05.

Il disegno delle opere viarie di previsione (ampliamento, nuova viabilità), riportato sulle tavole di Regolamento Urbanistico, rappresenta una indicazione di massima che dovrà essere specificata in sede di progetto definitivo, approvato dagli Organi Preposti.

### 1. Regole Generali

Sono costituite dalle aree, pubbliche o private, occupate dalla viabilità veicolare comunale già esistente all'atto di formazione del presente Regolamento, da quelle destinate al loro ampliamento o rettifica, dalle aree destinate ad accogliere nuova viabilità di previsione.

Le zone per la viabilità comprendono le sedi stradali in senso stretto, gli svincoli e gli incroci, le aree laterali delimitanti il corpo stradale (cigli, scarpate, fossetti) e i marciapiedi.

La viabilità comunale viene classificata come segue:

- a) Strade Urbane di Scorrimento, costituite da:
  - via Lavagnini, tratto settentrionale di via Selva;
  - via Gori, via Lucca, via Giovannella, via Assisi;
- b) Strade Locali di Accesso Primario, costituite da:
  - via Casello, via Calice;
  - via Serragliolo, via Alighieri, via XX Settembre;
  - via Roma, via Matteotti;
  - via Don Milani, via La Pira, tratto occidentale di via Berlinguer, via De Gasperi, via Settola, nuova strada;
- c) Strade Locali di Accesso Secondario, costituite da:
  - via Piave;
  - via Mallemort, tratto orientale di via Berlinguer;
  - via Cervi, via Salcetana, tratto orientale di via Palaia;
  - via Bandiera, tratto occidentale di via Salcetana;
  - via della Libertà;
  - via delle Lame, via Frank, via XXV Aprile;
  - via traversa della Torre, nuova strada;
  - tratto orientale di via Foscolo, nuova strada;
  - via della Costituzione, via Fosso Novo;
  - via Coppi;
  - via Levi.

### 2. Regole per gli Usi

Sono usi esclusivi delle Aree per la Mobilità Comunale:

M - Mobilità.

### 3. Regole per gli Interventi

Le Strade Urbane di Scorrimento devono presentare carreggiata minima 7,00 ml, dotata di marciapiedi e laddove tecnicamente possibile di fasce alberate; le aree a parcheggio pubblico o d'uso pubblico devono presentare entrate e uscite autonome, in modo da impedire di invadere la carreggiata di scorrimento, utilizzandola come spazio di manovra.

Le Strade Locali d'accesso Primario e Secondario, in gran parte esistenti, devono essere rese funzionali all'uso futuro, con sezione a doppio senso di marcia e marciapiedi sui due lati; deve essere di norma evitato l'utilizzo della sede stradale a parcheggio.

### 4. Regole Integrative

Il disegno delle opere viarie di previsione (ampliamento, nuova viabilità), riportato sulle tavole di Regolamento Urbanistico, rappresenta una indicazione di massima, che dovrà essere specificata in sede di Piano Attuativo o di progetto esecutivo, approvati dagli Organi Preposti.

### 1. Regole Generali

Sono i percorsi, individuati con apposita simbologia sulle tavole di Regolamento Urbanistico, riservati alla circolazione dei pedoni e delle biciclette, delle carrozzelle, anche motorizzate, dei portatori di handicap, al fine di facilitare e rendere più sicura la mobilità locale alternativa a quella motoveicolare.

Percorsi pedonali e ciclabili pubblici o meglio di uso pubblico sono individuati anche lungo i percorsi extra-urbani che attraversano le zone agricole, con particolare riferimento ai percorsi lungo gli argini fluviali.

Oltre detta specifica individuazione appartengono a queste aree, le infrastrutture destinate al trasporto ferroviario esistente, che attraversano in località Spedalino il territorio comunale.

La Mobilità Alternativa viene quindi classificata come segue:

- a) i Percorsi Ciclabili Urbani, caratterizzati da standard di sicurezza e costituiti dalla rete che si appoggia alle infrastrutture di collegamento tra i centri civici e i maggiori centri di aggregazione;
- b) i Percorsi Ciclabili Naturalistici costituiti da piste ciclopedonali e/o percorsi segnalati, attraverso i quali si favorisce l'uso allargato del territorio;
- c) la Ferrovia, cioè le aree sedi di linee ferroviarie esistenti e delle strutture edilizie e tecniche necessarie per il loro funzionamento.

### 2. Regole per gli Usi

Sono usi esclusivi delle Aree per la Mobilità Alternativa:

M - Mobilità.

### 3. Regole per gli Interventi

I Percorsi Ciclabili Urbani e i Percorsi Ciclabili Naturalistici devono offrire la massima sicurezza, attraverso la loro separazione dal traffico meccanizzato con opportune barriere fisiche, laddove tecnicamente possibile.

Ogni intervento, comportante incremento di carico urbanistico e interno al vincolo individuato nella apposita tavola allegata al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, dovrà ottenere il necessario parere dal competente organo preposto (RFI).

### 4. Regole Integrative

Il disegno delle opere di previsione, riportato sulle tavole di Regolamento Urbanistico, rappresenta una indicazione di massima, che dovrà essere specificata in sede di Piano Attuativo o di progetto esecutivo, approvati dal Consiglio Comunale.

Oltre a quelli esplicitamente individuati dalle tavole di Regolamento Urbanistico, devono essere previsti percorsi pedonali e ciclabili, in sede di progettazione esecutiva della viabilità o in sede di approvazione di Piani Attuativi, in coerenza con gli indirizzi del Piano del Traffico.

	2.4
	2.4.3

## TITOLO QUARTO - DISCIPLINA DEI SISTEMI

### CAPO TERZO - IL TERRITORIO RURALE

2.4.3.1

Disposizioni Generali e Obiettivi

#### 1. Disposizioni Generali

Il Sottosistema del Territorio Rurale è caratterizzato da aree a prevalente od esclusiva funzione agricola, ad esclusione degli insediamenti residenziali e di episodici complessi produttivi esistenti.

Il Sottosistema è composto da due grandi partizioni di territorio rurale, suddivise proprio in base alle loro peculiari caratteristiche produttive: la parte posta ad est della SP6 è caratterizzata da aree agricole di tipo tradizionale; la parte posta ad ovest è caratterizzata invece da impianti agricoli produttivi ad alta specializzazione.

Elemento di grande interesse ambientale che taglia in diagonale il territorio è il torrente Brana.

La porzione posta a sud dell'autostrada del "Sottosistema del Territorio Rurale", con la recente approvazione del Piano d'Assetto Idrogeologico è quasi totalmente inserita nella categoria di pericolosità PI4; il Regolamento Urbanistico si conforma a tali disposizioni, individuando prescrizioni mirate alla manutenzione e al miglioramento degli edifici e dell'assetto territoriale.

Il Regolamento Urbanistico articola quindi il Sottosistema del Territorio Rurale secondo la struttura di seguito illustrata e definisce obiettivi per ciascuno degli ambiti individuati e regole per ogni singola tipologia di area :

Ambiti	Sub Ambiti	Aree
La Pianura ad Agricoltura Specializzata	Il Vivaismo	S1 - Aree Agricole del Vivaismo
	La Connessione Ambientale	S2A - Aree Agricole di tipo Fluviale
		S2B - Aree Agricole di tipo Idraulico S2C - Aree Agricole da Tutelare
La Pianura ad Agricoltura Promiscua	l'Agricoltura	P1 - Aree Agricole Promiscue
	Le Aree Umide	P2A - Aree Agricole di tipo Fluviale
		P2B - Aree Agricole di tipo Idraulico P2C - Aree Agricole da Tutelare
Gli Insediamenti nel Territorio Rurale	Gli Insediamenti nel Territorio Rurale	I1 - Insediamenti Residenziali
		I2 - Insediamenti Produttivi

#### 2. Obiettivi per la Pianura ad Agricoltura Specializzata

L' Ambito della Pianura ad Agricoltura Specializzata è caratterizzato da aree ad esclusiva funzione agricola, interessate da impianti agricoli produttivi ad alta specializzazione: vivaismo a pieno campo o in vasetteria.

In sintonia con le indicazioni del Piano Strutturale s'individuano i seguenti obiettivi specifici :

- perseguire l'ordinato sviluppo del "vivaismo" in relazione sia alle caratteristiche morfologiche e insediative del territorio, sia in relazione alla compatibilità ambientale delle impermeabilizzazioni del suolo e dei prelievi e dei rischi di inquinamento dell'acqua di falda;
- favorire e organizzare l'assetto dell'agricoltura specializzata, attraverso la stesura di regole e procedure per l'approvazione dei progetti di trasformazione del territorio aperto, legati all'attività vivaistica, al fine di preservare la quantità e qualità delle acque superficiali e profonde, l'immagine consolidata del paesaggio rurale e la creazione di una rete di percorsi funzionale;
- tutelare e qualificare le aree di pertinenza fluviale lungo la Brana, ampliandole ad ulteriori porzioni di territorio, per la creazione di un sistema fruitivo a carattere territoriale, intercomunale e interprovinciale;
- costituire una rete di percorsi ciclopedonali di collegamento tra luoghi di alta qualità ambientale per caratterizzarli come "punti ad alta capacità di trasformazione del territorio", grazie alla loro individuazione come aree verdi a fini ricreativi ed educativi, attrezzate dal recupero funzionale di edifici esistenti;
- preservare i caratteri dell'architettura rurale individuando tipi d'intervento, procedure e specifiche regole per consentirne il recupero funzionale.

#### 3. Obiettivi per la Pianura ad Agricoltura Promiscua

L'Ambito della Pianura ad Agricoltura Promiscua è caratterizzato da aree a prevalente funzione agricola, caratterizzate da aree agricole di tipo tradizionale e comprendenti anche porzioni di aree umide, attestata lungo la sezione meridionale del torrente Calice.

In sintonia con le indicazioni del Strutturale s'individuano i seguenti obiettivi:

- tutelare e valorizzare il paesaggio agrario, i beni culturali e il patrimonio storico e naturale presente;
- caratterizzare le "aree umide" lungo il Torrente Calice coerentemente con le parti simili dei territori limitrofi, al fine di far svolgere loro il ruolo di connessione ambientale fra le colline del Monteferrato e del Montalbano;
- preservare la struttura agraria tradizionale, laddove riconoscibile, con coltivazioni estensive e non specializzate, ma anche attraverso lo sviluppo di attività part-time e la promozione di una specifica disciplina di valorizzazione che attui progetti di integrazione di attività come l'agriturismo;
- costituire una rete di percorsi ciclopedonali di collegamento tra luoghi di alta qualità ambientale per caratterizzarli come "punti ad alta capacità di trasformazione del territorio", grazie alla loro individuazione come aree verdi a fini ricreativi ed educativi, attrezzate dal recupero funzionale di edifici esistenti (Bocca d'Ombrone, Cassa di Laminazione);
- tutelare e qualificare le aree di pertinenza fluviale lungo la Brana, ampliandole ad ulteriori porzioni di territorio, per la creazione di un sistema fruitivo a carattere territoriale, intercomunale e interprovinciale;
- preservare i caratteri dell'architettura rurale individuando tipi d'intervento, procedure e specifiche regole per consentirne un recupero funzionale;

#### 4. Semplificazione dell'Attuazione

Ai fini di semplificazione dell'azione amministrativa e di una lettura e attuazione del Regolamento maggiormente chiara, avendo rilevato simili obiettivi indirizzi e prescrizioni nel Piano Strutturale approvato per alcuni ambiti e sub ambiti del territorio rurale, le discipline delle Aree Agricole di tipo Fluviale, Idraulico o da Tutelare sono ricondotte ad un unico insieme di regole comuni, seppur siglate diversamente.

In tal senso simili aree sia nell'ambito della Pianura ad Agricoltura Specializzata che in quello dell'Agricoltura Promiscua sono definite e conseguentemente disciplinate quali **Aree Agricole di tipo Fluviale**.

In tal senso simili aree sia nell'ambito della Pianura ad Agricoltura Specializzata che in quello dell'Agricoltura Promiscua sono definite e conseguentemente disciplinate quali **Aree Agricole di tipo Idraulico**.

In tal senso simili aree sia nell'ambito della Pianura ad Agricoltura Specializzata che in quello dell'Agricoltura Promiscua sono definite e conseguentemente disciplinate quali **Aree Agricole da Tutelare**.

#### 5. Obiettivi per gli Insediamenti nel Territorio Rurale

All'interno del territorio rurale esistono alcuni insediamenti residenziali e produttivi, che pur essendo inseriti all'interno del presente sottosistema richiamano la qualificazione che il Regolamento Urbanistico ha attribuito all'ambito della Residenza o della Produzione, individuati nel Sottosistema del Territorio Urbano, ma le relative disposizioni si differenziano, in quanto l'approvazione del PAI, attraverso il DPCM 06.05.2005, comporta limitazioni alle trasformazioni territoriali e agli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti.

In sintonia con le indicazioni del Piano Strutturale s'individuano i seguenti obiettivi specifici :

- a) individuare regole che permettano la riqualificazione, il recupero e una maggiore dotazione di servizi pubblici degli insediamenti, in sintonia con le norme del PAI;
- b) specificare la compatibilità ambientale dei complessi produttivi, individuando apposite regole d'uso dei manufatti, tipi e modi d'intervento consoni ed azioni finalizzate alla mitigazione degli effetti negativi sull'ambiente e sul paesaggio;
- c) individuare le aree connotate da condizioni di degrado da sottoporre ad interventi di recupero.

### 1. Programma Aziendale

Il Programma Aziendale, di cui all'art. 42 della LR 1/05, specifica gli obiettivi economici e strutturali che l'azienda intende conseguire, descrive la situazione attuale, individua gli interventi agronomici, ambientali o edilizi ed è presentato dall'imprenditore agricolo professionale (IAP).

L'approvazione del Programma Aziendale costituisce condizione essenziale per la formazione dei titoli abilitativi relativi a:

- la realizzazione degli edifici rurali ad uso abitativo;
- la realizzazione degli annessi rurali ;
- gli interventi sugli edifici rurali che comportino ampliamenti superiori a mq. 30 di SUL;
- il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici che fanno parte di aziende agricole che mantengono in produzione superfici fondiari superiori a quelle minime prescritte.

Il Programma Aziendale assume valore di Piano Attuativo nel caso in cui si preveda

- la realizzazione di edifici rurali ad uso abitativo;
- la realizzazione di annessi rurali con SUL superiore a 1.000 mq.

Il Programma Aziendale ha una durata ventennale e può essere modificato, su richiesta dell'imprenditore agricolo, a scadenze annuali o in ogni tempo per adeguarlo a programmi comunitari, statali, regionali, ovvero per cause di forza maggiore.

La realizzazione del Programma Aziendale è garantita da un'apposita convenzione o da un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese e cura del richiedente, che contiene gli impegni dell'imprenditore disposti dalla Legge Regionale sul Governo del Territorio e dal suo Regolamento di Attuazione.

Il Programma Aziendale contiene i dati prescritti dall'apposito Regolamento Regionale in materia, dal PTCP e deve:

- prevedere specifiche misure finalizzate alla tutela della risorsa acqua, anche sotterranea, incentivando il recupero delle acque reflue e privilegiando opere idrauliche di risparmio idrico e stoccaggio temporaneo (laghetti);
- prevedere specifiche misure finalizzate alla tutela ed alla valorizzazione delle altre risorse naturali, mediante misure di riconnessione ecologicoambientale;
- prevedere specifiche misure finalizzate all'adeguamento ed alla riqualificazione, oltre che degli edifici esistenti, delle aree di pertinenza nonché alla ridefinizione dei confini con elementi naturali ;
- rispettare rapporti dimensionali tra la superficie destinata alla vasetteria e la superficie agricola aziendale;
- individuare eventuali strutture produttive, per cui prevedere una eventuale riconversione funzionale coerente con l'attività prevalente, del tipo commercializzazione dei prodotti.

### 2. Superfici fondiari minime

Le superfici fondiari minime da mantenere in produzione necessarie per consentire la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli sono quelle prescritte dall'art. 2, comma 1, del Regolamento Regionale emanato con DPGR 9 febbraio 2007, n. 5/R e smi e dalle disposizioni in materia, emanate in sede di PTCP, dalla Provincia di Pistoia, con la sola ulteriore prescrizione che per la dimostrazione dell'utilizzo produttivo dei terreni si assume a riferimento il classamento catastale risultante alla data dell'istanza.

### 3. Opere di Miglioramento Ambientale

Gli interventi di miglioramento ambientale sono obbligatori e devono costituire una adeguata compensazione in termini di benefici collettivi del maggior impegno del territorio conseguente agli interventi programmati dal Programma Aziendale e quindi non sono Opere di Miglioramento gli interventi e gli investimenti che, pur producendo benefici di tipo ambientale, siano riconducibili alla ordinaria programmazione e conduzione aziendale.

L'ordinaria manutenzione ambientale è obbligatoria e come tale non può essere considerata Opera di Miglioramento; possono invece essere considerati Opere di Miglioramento il sovradimensionamento degli interventi di messa in sicurezza geomorfologia, idraulica, delle sistemazioni idraulico-agrarie e dei rimboschimenti.

Qualora le caratteristiche aziendali non consentano la realizzazione di adeguate Opere di Miglioramento Ambientale, queste, sulla base di adeguate e motivate proposte dell'imprenditore, potranno essere localizzate anche fuori dall'ambito aziendale e potranno consistere nella realizzazione o "adozione" di aree a verde di proprietà pubblica; per adozione di aree a verde si intende la gestione, a titolo gratuito durante l'arco di validità del Programma Aziendale, di aree a verde di proprietà pubblica per la valorizzazione, manutenzione, cura e vigilanza del verde urbano, secondo le prescrizioni fissate dall'Ufficio competente.

### 4. Nuove costruzioni nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola

Fatte salve le restrizioni disposte dalle presenti norme per le singole aree, nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, sono ammesse nuove costruzioni esclusivamente per l'uso agricolo, con le modalità e le procedure di cui all'art. 41 della LR 1/05 ed al Regolamento emanato con DPGR 9 febbraio 2007 n. 5/R e smi.

Le nuove costruzioni ad uso agricolo devono:

- essere collocati, di norma, in prossimità del centro aziendale e orientati tenendo conto della maglia poderal e del reticolo idraulico;
- risultare coerenti con le tradizioni architettoniche presenti al contorno, utilizzare tipologie costruttive tradizionali e locali, con l'esclusione dell'utilizzo di tamponamenti di tipo prefabbricato;
- garantire la riduzione dei consumi energetici e il ricorso alle tecniche dell'edilizia sostenibile così come individuate nelle Linee Guida dell'Edilizia Sostenibile in Toscana, approvate dalla Giunta Regionale con DGR 218/06;

Valgono inoltre le ulteriori prescrizioni di seguito specificate, in funzione dei singoli tipi di edificio.

#### A. Edifici Rurali ad Uso Abitativo (art. 41 comma 3 LR 1/05, art. 3 Regolamento 5/R)

I nuovi edifici rurali ad uso abitativo, ove ammessi, devono rispondere alle seguenti prescrizioni:

- l'edificio deve presentare pianta rettangolare allungata, copertura a capanna e spazio pavimentato antistante;
- è vietato l'inserimento di elementi tipologici atipici quali tettoie o portici sul fronte principale, ma gli edifici potranno essere dotati di piccoli portici esterni da collocarsi aderenti ai prospetti laterali;
- le aperture devono di norma presentare un costante rapporto fra pieni e vuoti sul prospetto principale ed essere invece collocate casualmente su quello retrostante, sul quale deve essere presente solo un ridotto numero di accessi;
- la dimensione delle costruzioni non può eccedere quella strettamente necessaria a soddisfare le documentate necessità dell'azienda agricola così come risultanti dal Programma Aziendale, fermo restando che non sono comunque ammessi nuovi edifici rurali ad uso abitativo con SUL superiore a mq. 160 e Superficie Utile superiore a mq 110;

- la superficie abitativa e quella accessoria devono costituire un unico corpo di fabbrica;
- l'Altezza Massima (H) dei nuovi edifici rurali ad uso abitativo è fissata in ml 6,50;
- la superficie di pertinenza minima (ADP) da collegare agli edifici rurali abitativi di nuova costruzione, è fissata in 600 mq di terreno per ogni unità immobiliare;
- le sistemazioni delle aree esterne di pertinenza, i camminamenti, i parcheggi, le coperture e/o cimase dei muretti di recinzione dovranno essere realizzate con materiali coerenti con la tradizione architettonica locale, come anche le sistemazioni a verde non dovranno contrastare con il paesaggio agricolo locale.

#### B. Annessi Agricoli (art. 41 comma 4 LR 1/05, art. 4 Regolamento 5/R)

I nuovi annessi agricoli, ove ammessi, devono rispondere alle seguenti prescrizioni:

- la localizzazione di nuovi annessi agricoli è ammessa solo in aderenza o nelle immediate vicinanze dell'edificio ad uso abitativo, se esistente o previsto;
- la tipologia di copertura dei fabbricati deve essere in legno o acciaio, salvo diverse e dimostrate esigenze produttive aziendali;
- le sistemazioni esterne devono prevedere essenze arboree idonee, finalizzate ad integrare dal punto di vista paesaggistico le nuove strutture con il contesto agricolo esistente;
- i piazzali di carico e scarico devono essere realizzati impiegando asfalti del tipo drenante, cemento architettonico o altra pavimentazione del tipo autobloccante posata sul letto di sabbia, prevedere il recupero delle acque meteoriche ai fini di destinare l'acqua a scopo irriguo dell'Azienda ed essere dimensionati sulle base delle esigenze aziendali in riferimento ai flussi di transito dei mezzi;
- le nuove costruzioni rurali ad uso ufficio, mensa, servizi igienici e spogliatoi dovranno essere preferibilmente accorpati agli altri edifici aziendali e presentare coperture e finiture similari ai fabbricati rurali adibiti a scopo abitativo.
- la dimensione delle costruzioni non può eccedere quella strettamente necessaria a soddisfare le documentate necessità dell'azienda agricola così come risultanti dal Programma Aziendale;
- l'Altezza Massima (H) dei nuovi annessi agricoli è fissata in ml 8,00.

Non è ammessa la costruzione di nuovi annessi agricoli di cui all'art. 41, comma 7, della LR 1/05 ed all'art. 5 del Regolamento Regionale in materia, giusta l'assenza delle tipologie di coltura individuate in tali specifici disposti regionali, sul territorio rurale del Comune di Agliana.

### 1. Annessi per l'Agricoltura Amatoriale (art. 41 comma 5 LR 1/05, art. 6 Regolamento 5/R)

Gli annessi agricoli, destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali, sono gli annessi e i manufatti necessari per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole.

Sono abilitati all'installazione di tali annessi o manufatti le aziende agricole che non hanno le superfici fondiari minime per la costruzione di annessi agricoli nonché coloro che, seppur non imprenditori agricoli professionali, praticano l'agricoltura amatoriale.

L'installazione di questi annessi rurali, laddove ammessi dalla Disciplina dei Sistemi del Territorio Rurale, è consentita alle seguenti condizioni generali:

- non comporti alcuna modificazione non reversibile della morfologia dei luoghi;
- siano realizzati in legno, o con altri materiali leggeri;
- non abbiano opere di fondazione, ma soltanto quelle di ancoraggio;
- non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, produttivo, commerciale o a servizi, anche temporaneo.

Sono inoltre imposte le seguenti prescrizioni accessorie:

#### A. Caratteristiche Tipologiche e Costruttive

- su ciascun fondo è ammessa una sola costruzione;
- i materiali e gli elementi tipologici debbono risultare confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale;
- le costruzioni dovranno essere adeguatamente schermate mediante quinte arboree;
- l'intervento non dovrà comportare la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo;

#### B. Superfici Fondiarie Minime

- l'installazione di tali annessi o manufatti è consentita solo qualora la Superficie del Lotto interessato dall'intervento sia superiore a mq. 3.000 e il relativo progetto esteso all'intera consistenza dell'area con specifico approfondimento progettuale di carattere colturale;

#### C. Caratteristiche Dimensionali

- la dimensione dell'annesso o manufatto non può eccedere una SC di mq. 30 ed un'Altezza Massima di ml. 2,40;
- è ammessa una dimensione superiore, fino ad una SC massima di mq. 50, qualora la Superficie del Lotto interessata sia superiore a mq. 10.000;
- ove esista un altro annesso o manufatto compatibile con le prescrizioni delle presenti regole è consentito il suo ampliamento sino alle dimensioni massime ammesse; ove esso risulti incongruo con il contesto (annessi precari, baracche, manufatti condonati e simili), la realizzazione del nuovo annesso o manufatto è subordinata alla loro rimozione;

#### D. Forme di Garanzia

- l'installazione è subordinata alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo, corredato da idonea garanzia, con il quale il richiedente si impegna alla rimozione del manufatto al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo con atto tra vivi;
- il permesso è rilasciato con espressa menzione del carattere precario e non da origine a diritti edificatori comunque riutilizzabili.

L'istanza per il conseguimento del permesso di costruire è presentata dal titolare dell'azienda agricola o dal proprietario del fondo indicando: le motivate esigenze produttive; le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso o manufatto; l'impegno alla rimozione dell'annesso o manufatto al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo; le relative forme di garanzia.

### 2. Manufatti Precari (art. 41 comma 8 LR 1/05, art. 7 Regolamento 5/R)

L'installazione di manufatti precari, laddove ammessi dalla Disciplina dei Sistemi del Territorio Rurale, è consentita solo alle aziende agricole e alle seguenti condizioni generali:

- non comporti alcuna modificazione non reversibile della morfologia dei luoghi;
- siano realizzati in legno, o con altri materiali leggeri;
- non abbiano opere di fondazione, ma soltanto quelle di ancoraggio;
- non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, produttivo, commerciale o a servizi, ancorché saltuario o temporaneo.

Sono inoltre imposte le seguenti prescrizioni accessorie:

#### A. Caratteristiche Tipologiche e Costruttive

- su ciascun fondo è ammessa una sola costruzione;
- l'intervento non dovrà comportare la realizzazione di nuova viabilità, se non per modesti tratti di raccordo;

#### B. Superfici Fondiarie Minime

- sono ammessi quando la Superficie Agraria Utilizzabile sia superiore a mq. 3.000;

#### C. Caratteristiche Dimensionali

- la dimensione non può eccedere una SC di mq. 9 ed un'Altezza Massima di ml. 2,40.

Nella comunicazione, presentata dal titolare dell'azienda agricola, sono indicate: le motivate esigenze produttive, le caratteristiche e dimensioni dei manufatti; l'indicazione su planimetria catastale del punto in cui è prevista l'installazione; il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, comunque non superiore a due anni; l'impegno a realizzare il manufatto in legno salvo diversa esigenza da motivare; l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione fissato; la conformità dell'intervento alla LR 1/05, al Regolamento Regionale in materia ed alle presenti disposizioni contenute nella disciplina comunale del territorio rurale.

### 3. Serre Temporanee e Serre con Copertura Stagionale (art. 41 comma 8 LR 1/05, art. 8 Regolamento 5/R)

L'installazione di Serre Temporanee e Serre con Copertura Stagionale, laddove ammesse dalla Disciplina dei Sistemi del Territorio Rurale, è consentita alle sole aziende agricole e alle condizioni e documentazioni fissate dal soprarichiamato specifico disposto regionale.

All'installazione di serre con requisiti diversi da quelli indicati sopraindicati si applicano le disposizioni previste per gli annessi agricoli.

### 1. Regole Generali

Le Aree Agricole del Vivaismo sono le aree ad esclusiva funzione agricola più intensamente caratterizzate dalle coltivazioni floro-vivaistiche e comprendono ampie porzioni di territorio comunale, poste tra il confine con il comune di Pistoia e la SP6. Il territorio dei vivai così come si configura in questa zona, è organizzato prevalentemente a pieno campo con quote percentuali di vasetteria, per circa un terzo della superficie totale e le problematiche da regolamentare relative a quest'attività riguardano essenzialmente tre ordini di problemi: il sottosuolo e le acque sotterranee; le acque superficiali; il paesaggio.

### 2. Regole per gli Usi

Sono consentite esclusivamente tutte le attività agricole (A), con prevalenza delle attività vivaistiche, nel rispetto delle caratteristiche dei suoli e della corretta regimazione delle acque.

Sono inoltre ammesse, nel solo caso di interventi su edifici esistenti non più funzionali alla conduzione dei fondi agricoli, da dimostrare attraverso Piani Aziendali o Certificazioni Catastali Storiche decennali dell'assetto proprietario correlato agli edifici, anche le seguenti destinazioni d'uso:

R - Residenziale;

S - Servizi Pubblici o di Uso Pubblico.

Sono comunque escluse le seguenti destinazioni d'uso, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico:

I - Industriale e Artigianale;

L - Commerciale all'Ingrosso e Logistica;

C - Commerciale;

U - Turistico Ricettivo;

D - Direzionale;

M - Mobilità.

### 3. Regole per gli Interventi

Per gli interventi sugli edifici esistenti, in queste aree sono previste azioni orientate alla conservazione del principio insediativo ed al mantenimento delle tipologie edilizie realizzate; sono interventi caratterizzanti le Aree Agricole del Vivaismo:

RS - Ristrutturazione Edilizia Small.

Sono ammessi anche i seguenti tipi d'intervento:

RM - Ristrutturazione Edilizia Medium.

Sono esclusi i seguenti tipi d'intervento, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico ed eventualmente ammissibili solo previa presentazione di Piano Aziendale e quindi a sola destinazione Agricola:

RL - Ristrutturazione Edilizia Large; RE - Sostituzione Edilizia; RU - Ristrutturazione Urbanistica; N - Nuovi Interventi.

Al fine di garantire la tutela della funzione ecologica e ambientale svolta dal territorio rurale e per il corretto svolgimento delle pratiche agricole vivaistiche, per gli interventi sulle aree aperte nel caso di realizzazione di Impianti di Vasetteria (NA), ammessi in queste aree, valgono le seguenti prescrizioni:

- tutti gli interventi devono tendere alla conservazione degli elementi tipici del paesaggio agrario ancora integri (viabilità poderale, sistema dei fossi irrigui, singolarità arboree, formazioni arboree di ripa, ecc.) e utilizzare tecniche a basso impatto ambientale (strade bianche, opere di ingegneria naturalistica, uso di materiali naturali e di tecniche tradizionali);
- sono vietati interventi di impermeabilizzazione integrale del suolo ed ogni modifica della superficie permeabile esistente deve essere sottoposta a valutazione del relativo rischio idraulico, previo relazione tecnico idraulica e progetto di mitigazione degli effetti attesi, tenendo conto dei battenti attesi per tempi di ritorno  $Tr=200$  anni;
- sono vietati depositi di materiale d'ogni tipo a cielo aperto;
- sono vietati interventi di impermeabilizzazione del suolo nelle zone dedicate ad attività complementari a quelle agricole come piazzali e viabilità d'accesso, che dovranno essere trattati a stabilizzato o come strade bianche;
- per ogni mq di superficie di impianto a vasetteria deve essere dimostrata la presenza nel corpo aziendale all'interno del territorio comunale di una stessa quantità di vivaio a pieno campo o di superficie non impermeabilizzata, fatte salve:
  - le piccole aziende specializzate con SAU inferiore a Ha 2,00;
  - gli interventi che garantiscano il sistema del "ciclo chiuso", inteso come totale recupero delle acque di irrigazione e parziale recupero delle acque piovane, con unico sistema di drenaggio ad idoneo invaso provvisto di bocca tarata per il rilascio delle acque in eccesso;
- fatte salve le ordinarie pratiche agricole, non sono ammessi sbancamenti o rialzamenti dei terreni che superino i 30 centimetri rispetto alle quote esistenti, misurate sulla CTR comunale, ed eventuali trasformazioni eccedenti tali limiti sono subordinate all'approvazione di un Programma Aziendale, corredato di specifico studio morfologico e idraulico che ne dimostri la compatibilità, tenendo conto dei battenti attesi per tempi di ritorno  $Tr=200$  anni;
- le nuove superfici di coltivazioni in vaso dovranno essere realizzate mediante semplice apposizione su terreno vegetale di membrana semi-permeabile (telo antialga) con soprastante strato di ghiaio con spessore massimo di 10 centimetri, fatto salvo quanto sopra;
- devono essere previste specifiche misure finalizzate alla tutela della risorsa acqua, anche sotterranea, incentivando il recupero delle acque reflue e privilegiando le opere idrauliche di risparmio idrico (irrigazione goccia a goccia) e stoccaggio temporaneo (laghetti);
- i nuovi impianti di vasetteria, nonché gli ampliamenti di quelli esistenti, dovranno osservare una distanza minima di ml 20,00 dalle abitazioni e prevedere idonee alberature di schermatura lungo tali confini;

### 4. Regole Integrative

L'approvazione del PAI, attraverso il DPCM 06.05.2005 e smi, comporta limitazioni alle trasformazioni territoriali e agli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti, cui si deve far riferimento per l'ammissibilità di ogni intervento.

Giusta la carenza di urbanizzazione di queste aree, le nuove unità immobiliari residenziali ad uso abitativo che vengono a formarsi in conseguenza di ristrutturazione con frazionamento degli edifici esistenti non possono avere SUL inferiore a mq. 100. Nelle Aree Agricole del Vivaismo, vista la natura intensiva delle produzioni ivi localizzabili, non è ammessa la realizzazione di Annessi e Manufatti Precari, fatta salva l'installazione di serre temporanee o con copertura stagionale, subordinata al rispetto delle prescrizioni, fissate nelle disposizioni regionali sul territorio rurale.

### 1. Regole Generali

Le Aree Agricole Promiscue sono le zone a prevalente funzione agricola comprese nella parte del territorio comunale, posta prevalentemente a sud dell'autostrada A11, tra il Torrente Calice e la provinciale SP6. Il paesaggio è caratterizzato da un sistema di aree agricole destinate a coltivazioni tipiche della pianura che non presentano un indirizzo culturale prevalente. Si tratta di seminativi semplici o arborati, vite e sporadiche colture vivaistiche per lo più a pieno campo.

In queste aree occorre tutelare e valorizzare il paesaggio agrario, i beni culturali e il patrimonio storico e naturale presente, ma anche preservare la struttura agraria tradizionale, laddove riconoscibile, con coltivazioni estensive e non specializzate, o attraverso lo sviluppo di attività part-time e la promozione di una specifica disciplina di valorizzazione che attui progetti di integrazione di attività come l'agriturismo.

### 2. Regole per gli Usi

Sono consentite esclusivamente tutte le attività agricole (A), con prevalenza delle attività colturali tradizionali e dell'agricoltura part-time, nel rispetto delle caratteristiche dei suoli e della corretta regimazione delle acque.

Sono inoltre ammesse, nel solo caso di intervento su edifici esistenti non più funzionali alla conduzione dei fondi agricoli, da dimostrare attraverso Piani Aziendali o Certificazioni Catastali Storiche decennali dell'assetto proprietario correlato agli edifici, anche le seguenti destinazioni d'uso:

- R - Residenziale;
- S - Servizi Pubblici o di Uso Pubblico.

Sono comunque escluse le seguenti destinazioni d'uso, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico:

- I - Industriale e Artigianale;
- L - Commerciale all'Ingrosso e Logistica;
- C - Commerciale;
- D - Direzionale;
- U - Turistico Ricettivo;
- M - Mobilità.

### 3. Regole per gli Interventi

Per gli interventi sugli edifici esistenti, in queste aree sono previste azioni orientate alla conservazione del principio insediativo ed al mantenimento delle tipologie edilizie realizzate; sono interventi caratterizzanti le Aree Agricole Promiscue:

RS - Ristrutturazione Edilizia Small.

Sono ammessi anche i seguenti tipi d'intervento:

RM - Ristrutturazione Edilizia Medium.

Sono esclusi i seguenti tipi d'intervento, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico ed eventualmente ammissibili solo previa presentazione di Piano Aziendale e quindi a sola destinazione Agricola:

- RL - Ristrutturazione Edilizia Large
- RE - Sostituzione Edilizia;
- RU - Ristrutturazione Urbanistica;
- N - Nuovi Interventi.

Al fine di garantire la tutela della funzione ecologica e ambientale svolta dal territorio rurale e per il corretto svolgimento delle pratiche agricole, per gli interventi sulle aree aperte valgono le seguenti prescrizioni:

- tutti gli interventi devono tendere alla conservazione degli elementi tipici del paesaggio agrario ancora integri (viabilità podereale, sistema dei fossi irrigui, singolarità arboree, formazioni arboree di ripa, ecc.) e utilizzare tecniche a basso impatto ambientale (strade bianche, opere di ingegneria naturalistica, uso di materiali naturali e di tecniche tradizionali);
- sono vietati interventi di impermeabilizzazione integrale del suolo ed ogni modifica della superficie permeabile esistente deve essere sottoposta a valutazione del relativo rischio idraulico, previo relazione tecnico idraulica e progetto di mitigazione degli effetti, tenendo conto dei battenti attesi per tempi di ritorno  $T_r=200$  anni;
- sono vietati interventi che prevedano la trasformazione irreversibile del terreno vegetale, riguardo alla sua composizione granulometrica-mineralogica e alle caratteristiche chimico biologiche;
- sono vietati depositi di materiale d'ogni tipo a cielo aperto.
- sono vietati interventi di impermeabilizzazione del suolo nelle zone dedicate ad attività complementari a quelle agricole come piazzali e viabilità d'accesso, che dovranno essere trattati a stabilizzato o come strade bianche;
- non sono ammessi nuovi impianti di vivaio in vasetteria;
- fatte salve le ordinarie pratiche agricole, non sono ammessi sbancamenti o rialzamenti dei terreni che superino i 30 centimetri rispetto alle quote esistenti, misurate sulla CTR comunale, ed eventuali trasformazioni eccedenti tali limiti sono subordinate all'approvazione di un Programma Aziendale, corredato di specifico studio morfologico e idraulico che ne dimostri la compatibilità, tenendo conto dei battenti attesi per tempi di ritorno  $T_r=200$  anni;

### 4. Regole Integrative

L'approvazione del PAI, attraverso il DPCM 06.05.2005 e smi, comporta limitazioni alle trasformazioni territoriali e agli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti, cui si deve far riferimento per l'ammissibilità di ogni intervento.

Giusta la carenza di urbanizzazione di queste aree, le nuove unità immobiliari residenziali ad uso abitativo che vengono a formarsi in conseguenza di ristrutturazione con frazionamento degli edifici esistenti non possono avere SUL inferiore a mq. 100.

Nelle Aree Agricole Promiscue è ammessa la realizzazione di Annessi e Manufatti precari.

### 1. Regole Generali

Le Aree Agricole di tipo Fluviale sono costituite essenzialmente dall'insieme delle aree aperte del reticolo idrografico principale e dalle fasce di pertinenza fluviale dei corsi d'acqua superficiali tutelati, che attraversano il territorio comunale.

Esse sono aree demaniali o private sui lati dei corsi d'acqua principali, costituite dall'alveo dei corsi d'acqua, dai relativi argini e dalle aree ad essi strettamente connesse dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

Queste aree si caratterizzano come rilevante risorsa ambientale ed assolvono la funzione primaria di deflusso delle acque e collegamento ecologico, ambientale e paesistico.

### 2. Regole per gli Usi

Sono consentite esclusivamente le attività agricole (A), nel rispetto comunque dei vincoli di natura sovraordinata che contraddistinguono queste aree.

Sono comunque escluse tutte le altre destinazioni d'uso, eccezion fatta per la possibilità di realizzare Percorsi Ciclabili Naturalistici, in accordo con gli Enti preposti alla tutela del vincolo sovraimposto, ai piedi o in sommità degli argini, previo installazione di opportune segnalazioni di sicurezza.

### 3. Regole per gli Interventi

All'interno di queste aree sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria delle aree libere e ogni intervento deve ottenere il preventivo nullaosta delle Autorità Idrauliche competenti.

All'interno di queste aree valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- non è ammesso il tombamento anche parziale dei corsi d'acqua, se non per creare attraversamenti pedonali e carrabili da attuare solo previo parere dell'Autorità Idraulica competente (Provincia, URTAT);
- non sono ammesse alterazioni o artificializzazioni dell'alveo e delle sponde ad eccezione degli interventi di regimazione idraulica, che comunque dovranno mirare a costituirsi come interventi di rinaturalizzazione degli argini con associazioni vegetali tipiche degli ambienti planiziali;
- ogni intervento dovrà tendere ad allargare la sezione del corso d'acqua, al fine di valorizzare le condizioni di habitat naturale;
- è obbligatorio mantenere i manufatti idraulici di pregio presenti e, nel caso di documentata impossibilità, è consentito esclusivamente l'uso di tecniche d'intervento a basso impatto ambientale;
- è vietata l'edificazione di nuove costruzioni, anche a titolo precario;
- non sono ammessi nuovi impianti di vivaio in vasetteria;
- sono vietati depositi di materiale d'ogni tipo a cielo aperto.

### 4. Regole Integrative

Tali aree, previo verifica da produrre nell'ambito dei progetti d'intervento, sono sottoposte al vincolo di cui all'art. 96 del RD 523/04 che impedisce una qualsiasi nuova costruzione, anche a carattere precario, ad una distanza inferiore ai 10,00 ml dal piede d'argine dei corsi d'acqua di natura pubblica e prescrive inoltre una distanza minima di 4,00 ml per recinzioni, piantagioni e simili.

### 1. Regole Generali

Le Aree Agricole di tipo Idraulico sono costituite da Invasi, Bacini Artificiali e Aree di Regimazione Idraulica ricomprese nel Territorio Rurale.

Gli Invasi e i Bacini Artificiali sono costituiti da specchi d'acqua, dagli eventuali terrapieni di sbarramento e dalle aree ad esse strettamente connesse dal punto di vista paesaggistico ed ambientale; essi si caratterizzano come aree a vocazione ludico-ricreativa e per la valorizzazione naturalistica del contesto territoriale.

Le Aree di Regimazione Idraulica sono le zone agricole destinate a ricevere acqua, in caso d'esondazione dal sistema delle acque superficiali e la loro funzione è strettamente connessa alla sicurezza del territorio, nei casi in cui il sistema delle acque superficiali entri in crisi.

### 2. Regole per gli Usi

Sono consentite esclusivamente tutte le attività agricole (A), con prevalenza delle attività colturali tradizionali e dell'agricoltura part-time, nel rispetto delle caratteristiche dei suoli e della corretta regimazione delle acque.

Sono altresì consentiti interventi finalizzati allo svolgimento di funzioni ludico ricreative o sportive, che non pregiudichino la naturalità dei luoghi e presentino carattere non invasivo, ma diffuso e senza strutture fisse.

Sono inoltre ammesse, nel solo caso di intervento su edifici esistenti non più funzionali alla conduzione dei fondi agricoli, da dimostrare attraverso Piani Aziendali o Certificazioni Catastali Storiche decennali dell'assetto proprietario correlato agli edifici, anche le seguenti destinazioni d'uso:

R - Residenziale;

U - Turistico Ricettivo;

S - Servizi Pubblici o di Uso Pubblico;

Sono comunque escluse tutte le altre destinazioni d'uso, eccezion fatta per la possibilità di realizzare Percorsi Ciclabili Naturalistici.

### 3. Regole per gli Interventi

Per gli interventi sugli **edifici esistenti**, in queste aree sono previste azioni orientate alla conservazione del principio insediativo ed al mantenimento delle tipologie edilizie realizzate; sono interventi caratterizzanti le Aree Agricole di tipo Idraulico:

RS - Ristrutturazione Edilizia Small.

Sono ammessi anche i seguenti tipi d'intervento:

RM - la Ristrutturazione Edilizia Medium.

Sono esclusi i seguenti tipi d'intervento:

RL - la Ristrutturazione Edilizia Large

RE - Sostituzione Edilizia;

RU - Ristrutturazione Urbanistica;

N - Nuovi Interventi.

Al fine di garantire la tutela della funzione ecologica e ambientale svolta dal territorio rurale e per il corretto svolgimento delle pratiche agricole, per gli interventi sulle **aree aperte** valgono le seguenti prescrizioni:

- tutti gli interventi devono tendere alla conservazione degli elementi tipici del paesaggio agrario ancora integri (viabilità poderale, sistema dei fossi irrigui, singolarità arboree, formazioni arboree di ripa, ecc.) e utilizzare tecniche a basso impatto ambientale (strade bianche, opere di ingegneria naturalistica, uso di materiali naturali e di tecniche tradizionali);
- sono vietati interventi di impermeabilizzazione integrale del suolo ed ogni modifica della superficie permeabile esistente deve essere sottoposta a valutazione del relativo rischio idraulico, previo relazione tecnico idraulica e progetto di mitigazione degli effetti, tenendo conto dei battenti attesi per tempi di ritorno  $Tr=200$  anni;
- sono vietati interventi che prevedano la trasformazione irreversibile del terreno vegetale, riguardo alla sua composizione granulometrica-mineralogica e alle caratteristiche chimico biologiche;
- sono vietati depositi di materiale d'ogni tipo a cielo aperto;
- sono vietati interventi di impermeabilizzazione del suolo nelle zone dedicate ad attività complementari a quelle agricole come piazzali e viabilità d'accesso, che dovranno essere trattati a stabilizzato o come strade bianche;
- non sono ammessi nuovi impianti di vivaio in vasetteria;
- fatte salve le ordinarie pratiche agricole, non sono ammessi sbancamenti o rialzamenti dei terreni che superino i 30 centimetri rispetto alle quote esistenti, misurate sulla CTR comunale;
- all'interno delle aree degli invasi e dei bacini artificiali sono consentiti esclusivamente interventi di rinaturalizzazione degli argini con associazioni vegetali tipiche degli ambienti planiziali e l'inserimento di piste ciclabili e percorsi pedonali; i rilevati di contenimento dovranno essere sistemati ai fini di un corretto inserimento paesaggistico.

### 4. Regole Integrative

L'approvazione del PAI, attraverso il DPCM 06.05.2005 e smi, comporta limitazioni alle trasformazioni territoriali e agli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti, cui si deve far riferimento per l'ammissibilità di ogni intervento.

Giusta la carenza di urbanizzazione di queste aree, le nuove unità immobiliari residenziali ad uso abitativo che vengono a formarsi in conseguenza di ristrutturazione con frazionamento degli edifici esistenti non possono avere SUL inferiore a mq. 100. Nelle Aree Agricole di tipo Idraulico è ammessa la realizzazione di Annessi e Manufatti Precari, ma non la realizzazione di Nuove Costruzioni ad Uso Agricolo.

### 1. Regole Generali

Le Aree Agricole da Tutelare sono le aree a prevalente o esclusiva funzione agricola poste ad est e ad ovest del territorio comunale a confine con il Comune di Prato o nei pressi del torrente Brana, nelle quali sono ancora leggibili caratteri ambientali e paesaggistici di pregio.

Oltre al valore prima rilevato, assumono particolare rilevanza per il ruolo che svolgono di connessione territoriale ambientale tra le aree naturali del Montalbano e del Monteferrato, assieme alle aree con eguali caratteristiche appartenenti ai comuni limitrofi. Esse conservano una importante funzione agricola produttiva, qualificano il territorio aperto e lo tutelano dai rischi idraulici e ambientali.

### 2. Regole per gli Usi

Sono consentite esclusivamente tutte le attività agricole (A), con prevalenza delle attività colturali tradizionali e dell'agricoltura part-time, nel rispetto delle caratteristiche dei suoli e della corretta regimazione delle acque.

Sono inoltre ammesse, nel solo caso di recupero di edifici esistenti non più funzionali alla conduzione dei fondi agricoli, da dimostrare attraverso Piani Aziendali o Certificazioni Catastali Storiche decennali dell'assetto proprietario correlato agli edifici, anche le seguenti destinazioni d'uso:

- R - Residenziale;
- U - Turistico Ricettivo;
- S - Servizi Pubblici o di Uso Pubblico;

Sono comunque escluse tutte le altre destinazioni d'uso, eccezion fatta per la possibilità di realizzare Percorsi Ciclabili Naturalistici.

### 3. Regole per gli Interventi

Per gli interventi sugli edifici esistenti, in queste aree sono previsti interventi orientati alla conservazione del principio insediativo ed al mantenimento delle tipologie edilizie realizzate; sono interventi caratterizzanti le Aree Agricole di tipo Idraulico:

RS - Ristrutturazione Edilizia Small.

Sono ammessi anche i seguenti tipi d'intervento:

RM - Ristrutturazione Edilizia Medium.

Sono esclusi i seguenti tipi d'intervento :

- RL - Ristrutturazione Edilizia Large;
- RE - Sostituzione Edilizia;
- RU - Ristrutturazione Urbanistica;
- N - Nuovi Interventi.

Al fine di garantire la tutela della funzione ecologica e ambientale svolta dal territorio rurale e per il corretto svolgimento delle pratiche agricole, per gli interventi sulle aree aperte valgono le seguenti prescrizioni:

- tutti gli interventi devono tendere alla conservazione degli elementi tipici del paesaggio agrario ancora integri (viabilità poderale, sistema dei fossi irrigui, singolarità arboree, formazioni arboree di ripa, ecc.) e utilizzare tecniche a basso impatto ambientale (strade bianche, opere di ingegneria naturalistica, uso di materiali naturali e di tecniche tradizionali);
- ogni intervento deve concorrere alla permanenza ed alla salvaguardia della funzione agricola esistente, nel rispetto del contesto ambientale di rilevante valore paesaggistico, senza modifiche della trama fondiaria esistente e alla rete delle fosse poderali;
- sono vietati interventi di impermeabilizzazione integrale del suolo ed ogni modifica della superficie permeabile esistente deve essere sottoposta a valutazione del relativo rischio idraulico, previo relazione tecnico idraulica e progetto di mitigazione degli effetti attesi, tenendo conto dei battenti attesi per tempi di ritorno  $T_r=200$  anni;
- sono vietati interventi che prevedano la trasformazione irreversibile del terreno vegetale, riguardo alla sua composizione granulometrica-mineralogica e alle caratteristiche chimico biologiche;
- sono vietati depositi di materiale d'ogni tipo a cielo aperto;
- sono vietati interventi di impermeabilizzazione del suolo nelle zone dedicate ad attività complementari a quelle agricole come piazzali e viabilità d'accesso, che dovranno essere trattati a stabilizzato o come strade bianche;
- non sono ammessi nuovi impianti di vivaio in vasetteria;
- fatte salve le ordinarie pratiche agricole, non sono ammessi sbancamenti o rialzamenti dei terreni che superino i 30 centimetri rispetto alle quote esistenti, misurate sulla CTR comunale;

### 4. Regole Integrative

L'approvazione del PAI, attraverso il DPCM 06.05.2005 e smi, comporta limitazioni alle trasformazioni territoriali e agli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti, cui si deve far riferimento per l'ammissibilità di ogni intervento.

Giusta la carenza di urbanizzazione di queste aree, le nuove unità immobiliari residenziali ad uso abitativo che vengono a formarsi in conseguenza di ristrutturazione con frazionamento degli edifici esistenti non possono avere SUL inferiore a mq. 100. Nelle Aree Agricole da tutelare è ammessa la realizzazione di Annessi e manufatti Precari, ma non la realizzazione di Nuove Costruzioni ad Uso Agricolo.

### 1. Regole Generali

All'interno del Territorio Rurale esistono alcuni insediamenti residenziali, ubicati a sud dell'autostrada A11 e collocati prevalentemente sull'asse di via Selva.

La frazione de La Ferruccia e quella di Ponte dei Bini pur essendo inserite all'interno del presente sottosistema richiamano, per le caratteristiche che possiedono e il ruolo che rivestono, la qualificazione attribuita all'ambito della Residenza, individuato nel Sottosistema del Territorio Urbano.

Le prescrizioni si differenziano rispetto alle aree citate, in quanto l'approvazione del PAI, attraverso il DPCM 06.05.2005, comporta limitazioni alle trasformazioni territoriali e agli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti, cui si deve fare riferimento per l'ammissibilità di ogni intervento.

### 2. Regole per gli Usi

Sono usi caratterizzanti le aree degli Insediamenti nel Territorio Rurale di tipo Residenziale:

R - Residenziale.

Sono inoltre consentite, se integrate con le destinazioni caratterizzanti, cioè quando l'edificio su cui si interviene mantiene comunque una consistenza prevalente delle destinazioni predette, anche le seguenti destinazioni d'uso:

Ca - Commerciale per Esercizi di Vicinato;

D - Direzionale;

S - Servizi Pubblici o di Uso Pubblico.

Sono comunque escluse le seguenti destinazioni d'uso, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico:

A - Agricolo;

I - Industriale e Artigianale;

L - Commerciale all'Ingrosso e Logistica;

Cb - Commercio al Dettaglio per Medie Strutture di Vendita;

Cc - Commercio al Dettaglio per Grandi Strutture di Vendita;

U - Turistico Ricettivo;

M - Mobilità.

Sono comunque escluse tutte quelle funzioni e attività che, in quanto generatrici di esalazioni, fumi, odori, vibrazioni deprimono il livello residenziale della zona o richiamano un traffico veicolare non compatibile con le strutture viarie e di sosta esistenti.

### 3. Regole per gli Interventi

Sono Interventi caratterizzanti le aree degli Insediamenti nel Territorio Rurale di tipo Residenziale:

RL - la Ristrutturazione Edilizia Large.

Sono ammessi anche i seguenti tipi d'intervento:

RE - Sostituzione Edilizia.

Sono esclusi i seguenti tipi d'intervento, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico:

RU - Ristrutturazione Urbanistica;

N - Nuovi Interventi.

### 4. Regole Integrative

L'approvazione del PAI, attraverso il DPCM 06.05.2005 e smi, comporta limitazioni alle trasformazioni territoriali e agli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti, cui si deve far riferimento per l'ammissibilità di ogni intervento.

L'incremento di carico urbanistico è subordinato alla verifica della adeguata disponibilità di aree a standard urbanistico nei limiti ed alle condizioni stabilite dalle specifiche disposizioni generali in merito.

La realizzazione di annessi a servizio della residenza all'interno delle singole aree di pertinenza è consentita nei limiti dei manufatti definiti opere pertinenziali.

Al fine di garantire tipologie abitative articolate per le diverse esigenze sociali, tutti gli interventi che comportano frazionamento con formazione di nuove unità immobiliari residenziali di tipo abitativo, con SUL totale di progetto superiore a mq 180, dovranno garantire un rapporto tra la SUL totale ed il numero degli alloggi, non inferiore a mq. 60.

Al fine di garantire un corretto utilizzo del patrimonio edilizio esistente, senza incidere sulla qualità e quantità delle opere di urbanizzazione primaria esistenti, gli interventi di ristrutturazione che prevedano la creazione di nuove unità immobiliari a destinazione abitativa sono consentiti solo quando le unità immobiliari derivate siano o vengano dotate di spazi per la sosta stanziale in misura di almeno un posto auto ogni unità immobiliare di progetto, collocati preferibilmente all'esterno del sedime dell'edificio e di facile accessibilità.

Per gli interventi relativi alla realizzazione di servizi ed attrezzature di uso pubblico, attuati da soggetti istituzionalmente competenti, le disposizioni sugli interventi possono essere derogate quando il progetto definitivo dell'opera da realizzare è approvato dalla Giunta Comunale.

### 1. Regole Generali

All'interno del Territorio Rurale esistono alcuni insediamenti produttivi, ubicati ed allineati a sud dell'autostrada A11 e al margine ovest de La Ferruccia. Essi ospitano impianti destinati alla produzione di calcestruzzi e conglomerati bituminosi, alcune realtà produttive artigianali o industriali sparse, un deposito Gas e la Recoplast.

Questi insediamenti pur essendo inseriti all'interno del presente sottosistema richiamano, per le caratteristiche che possiedono e il ruolo che rivestono, la qualificazione attribuita all'ambito della Produzione, individuato nel Sottosistema del Territorio Urbano.

Le prescrizioni si differenziano rispetto alle aree citate, in quanto l'approvazione del PAI, attraverso il DPCM 06.05.2005, comporta limitazioni alle trasformazioni territoriali e agli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti, cui si deve fare riferimento per l'ammissibilità di ogni intervento.

### 2. Regole per gli Usi

Sono usi caratterizzanti le aree degli Insediamenti nel Territorio Rurale di tipo Produttivo:

I - Industriale e Artigianale;

Sono inoltre consentite, se integrate con la destinazione predetta, cioè quando l'edificio su cui si interviene mantiene comunque una consistenza prevalente di tipo Industriale e Artigianale, anche le seguenti destinazioni d'uso:

S - Servizi Pubblici o di Uso Pubblico.

Sono comunque escluse le seguenti destinazioni d'uso, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico:

A - Agricolo;

R - Residenziale;

L - Commerciale all'Ingrosso e Logistica;

C - Commerciale al Dettaglio;

D - Direzionale;

U - Turistico Ricettivo;

M - Mobilità.

### 3. Regole per gli interventi

Sono Interventi caratterizzanti le aree degli Insediamenti nel Territorio Rurale di tipo Produttivo:

RL - la Ristrutturazione Edilizia Large.

Sono ammessi anche i seguenti tipi d'intervento:

RE - Sostituzione Edilizia.

Sono esclusi i seguenti tipi d'intervento, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico:

RU - Ristrutturazione Urbanistica;

N - Nuovi Interventi.

### 4. Regole Integrative

L'approvazione del PAI, attraverso il DPCM 06.05.2005 e smi, comporta limitazioni alle trasformazioni territoriali e agli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti, cui si deve far riferimento per l'ammissibilità di ogni intervento.

L'incremento di carico urbanistico è subordinato alla verifica della adeguata disponibilità di aree a standard urbanistico nei limiti ed alle condizioni stabilite dalle specifiche disposizioni generali in merito.

Nel seguente elenco sono individuati i complessi di edifici produttivi esistenti e allineati lungo l'A11 che ospitano attività produttive non compatibili con il ruolo generale affidato dal Piano Strutturale all'ambito di riferimento: Recoplast; Deposito Gas Bonacchi, Tonsoni; Conglomerati, Endiasfalti.

Per tali complessi è ammessa la redazione di appositi Piani di Recupero delle consistenze edilizie esistenti, senza aumenti di Volume (V) e Superficie Coperta (SC), che perseguano i seguenti obiettivi generali:

- migliorare l'inserimento dei complessi produttivi esistenti nel contesto ambientale;
- realizzare apposite misure mitigative degli effetti ambientali prodotti dalle lavorazioni;
- mantenere le funzioni produttive in essere;
- migliorare la sistemazione viaria dei luoghi circostanti le aree.

Fino all'attuazione di quanto sopra specificato da approvare in sede consiliare sono consentiti su tali edifici e aree solo interventi manutentivi o ristrutturativi, che non comportino aumento di carico urbanistico, frazionamento o cambio di destinazione d'uso e tali complessi di edifici potranno essere utilizzati solo per i fini per i quali sono autorizzati e realizzati.

# QUADRO SINOTTICO

COSA		COME	CHI	QUANTO	Vivaismo	Promiscuo	Fluviale	Idraulico	Tutela
EDIFICI					S1	P1	S2A P2A	S2B P2B	S2C P2C
Permanenti	Nuovi Edifici Agricoli ad Uso Abitativo	Piano Attuativo Permesso	IAP	SUL < 160 mq H < 6.50 ml	●	●	●	●	●
	Annessi Agricoli	Programma Aziendale DIAE	IAP	SUL = PZ H < 8.00 ml	●	●	●	●	●
Precari	Annessi per l'Agricoltura Amatoriale	Permesso	Aziende Hobbista	SAU = 3.000mq SC = 30 mq H < 2.40 ml	●	●	●	●	●
	Manufatti Precari	Comunicazione	Aziende	SAU = 3.000mq SC = 9 mq H < 2.40 ml	●	●	●	●	●
	Serre Temporanee o Stagionali	Comunicazione	Aziende	Regolamento Regionale	●	●	●	●	●
AREE APERTE									
	Impianti di Vasetteria	Permesso	Aziende	< 30 cm < 50% ST	●	●	●	●	●
	Vivai a Pieno Campo	-	Aziende	< 30 cm	●	●	●	●	●



	2.4
	2.4.4

## TITOLO TERZO - DISCIPLINA DEI SISTEMI

### CAPO QUARTO - IL TERRITORIO URBANO

#### 2.4.4.1

#### Disposizioni Generali e Obiettivi

Il Sottosistema del Territorio Urbano comprende la maggior parte del territorio comunale posto a nord dell'autostrada A11, caratterizzato da una densa urbanizzazione residenziale e produttiva.

La crescita di quello che oggi apparentemente risulta un unico agglomerato urbano, è avvenuta inizialmente attorno ai nuclei, sorti in prossimità delle Pievi, che si sono successivamente sviluppati e saldati tra loro, lasciando aperte alcune porzioni di territorio e consentendo la nascita degli insediamenti produttivi.

La dotazione infrastrutturale del territorio è stretta tra torrenti e ferrovia e occorre evidenziare l'uso indistinto della rete viaria interna.

In questo sottosistema emerge la SP1 che costituisce per questa porzione di territorio forse più una barriera fisica che un elemento connettivo.

Il Regolamento Urbanistico articola il Sottosistema del Territorio Urbano secondo la struttura di seguito illustrata e definisce disposizioni per ogni singola tipologia di area:

Ambiti	Sub Ambiti	Aree
Le Aree Verdi	Il Corridoio Verde Attrezzato	V1 - Aree Agricole di Connettività V2 - Aree per il Verde e lo Sport
	I Capisaldi del Verde Urbano	V3 - Capisaldi del Verde Urbano
La Produzione e le Attività Economiche	Il Polo Produttivo	X1 - Polo Carabattole X2 - Polo Settola
	L'Asse delle Attività Economiche - SP1	L1 - Asse Est/Ovest L2 - Asse Centrale
La Residenza	La Residenza	R0 - Residenza nei Luoghi Centrali
		R1 - Residenza Consolidata
		R2 - Residenza Compatta
		R3 - Residenza Diffusa

In sintonia con le indicazioni del Piano Strutturale si individuano i seguenti obiettivi specifici:

- creare una connessione ambientale, intesa come area attrezzata per il gioco, lo sport e le feste, che colleghi le aree naturali lungo il torrente Brana, con gli spazi aperti sul torrente Bure in prossimità di Spedalino e che funga come elemento di riequilibrio ambientale interno al tessuto urbano;
- creare una struttura di capisaldi verdi attrezzati, collegati tra di loro, intesi come parchi urbani a servizio dei paesi;
- valorizzare l'impianto territoriale storico, attraverso la riqualificazione dei diversi centri della pianura;
- arrestare la dispersione insediativa e promuovere la ricomposizione dei tessuti, attraverso il riconoscimento, il mantenimento e il recupero della struttura urbana diffusa, il completamento e il riordino dei tessuti edilizi esistenti non saturi, la loro riqualificazione e ricomposizione morfologica e funzionale;
- favorire il riuso del patrimonio edilizio esistente, attraverso l'individuazione di regole per il recupero, misurate sulla consistenza e tipologia degli edifici esistenti;
- ricomporre il sistema insediativo mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente, la riqualificazione delle aree dismesse e nuovi interventi finalizzati alla ricucitura e alla definizione dei margini degli insediamenti;
- salvaguardare la centralità del comparto produttivo tessile esistente;
- realizzare le aree produttive già previste dal Piano vigente, integrando tali previsioni con opere di urbanizzazione o a servizio qualificanti, dislocate in maniera razionale al loro interno;
- riqualificare le aree produttive esistenti favorendo l'innalzamento del livello qualitativo e quantitativo delle infrastrutture e dei servizi alle imprese;
- individuare le aree connotate da condizioni di degrado da sottoporre ad interventi di recupero.

### 1. Regole Generali

All'interno del Corridoio Verde Attrezzato, che coincide con l'area aperta posta tra S. Piero e Spedalino, insistono aree agricole con funzione di connettività, tra le aree agricole meridionali del comune di Montale e l'ampia porzione di territorio aperto posto a sud della SP1 e dell'A11.

Il Regolamento Urbanistico per queste aree si prefigge di valorizzare e conservare gli aspetti dell'assetto storico del territorio aperto, come fossi, manufatti, filari o specifiche associazioni vegetali, privilegiando assetti vegetazionali che tengano in considerazione le condizioni locali.

### 2. Regole per gli Usi

Sono usi caratterizzanti le Aree Agricole di Connettività:

A - Agricolo.

Sono inoltre consentite anche le seguenti destinazioni d'uso:

R - Residenziale;

Lz - Depositi all'aperto, alle specifiche condizioni di seguito specificate;

U - Turistico Ricettivo;

S - Servizi Pubblici o di Uso Pubblico.

Sono comunque escluse le seguenti destinazioni d'uso, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico:

I - Industriale e Artigianale;

La - Commercio all'Ingrosso;

Lb - Logistica;

C - Commerciale;

D - Direzionale;

M - Mobilità.

### 3. Regole per gli Interventi

In queste aree sono previsti interventi orientati alla conservazione del principio insediativo ed al mantenimento delle tipologie edilizie realizzate.

Al riguardo degli edifici esistenti, sono interventi caratterizzanti le Aree Agricole di Connettività:

RM - Ristrutturazione Edilizia Medium.

Sono ammessi anche i seguenti tipi d'intervento:

RL - Ristrutturazione Edilizia Large.

Sono esclusi i seguenti tipi d'intervento, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico:

RE - Sostituzione Edilizia;

RU - Ristrutturazione Urbanistica;

N - Nuovi Interventi.

Considerata la loro collocazione urbana, ma nel rispetto di quanto sopra specificato, è ammessa nelle aree aperte delle Aree Agricole di Connettività la realizzazione di attività di Deposito all'Aperto (Lz) nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- la superficie interessata dall'intervento deve risultare inferiore a mq. 2.000;
- la superficie occupata dai materiali, merci e mezzi d'opera non potrà essere superiore al 50% della superficie interessata dall'intervento e la restante porzione essere destinata a verde di compensazione e decoro;
- l'area d'intervento deve essere adeguatamente schermata con filari o sistemazioni arboree sull'intero perimetro;
- è vietata ogni trasformazione del suolo che non ne consenta il ripristino dell'uso agricolo;
- l'area deve essere accessibile direttamente dalla viabilità pubblica esistente;
- è vietata la realizzazione di nuovi tratti viari interni, ancorché di semplice collegamento;
- l'altezza di materiali e merci deve essere inferiore a 3,00 ml ;
- non può essere esercitata alcuna attività Terziaria o Produttiva;
- non può essere realizzata alcuna costruzione, ancorché precaria;
- devono essere osservate le seguenti distanze:
  - distacchi da edifici per abitazione non inferiore a 20 ml;
  - distacchi da spazi pubblici, eccetto strade e parcheggi, non inferiore a 20 ml.

### 4. Regole Integrative

L'incremento di carico urbanistico è subordinato alla verifica della adeguata disponibilità di aree a standard urbanistico nei limiti ed alle condizioni stabilite dalle specifiche disposizioni generali in merito.

Ogni intervento sulle aree aperte deve valorizzare e conservare gli aspetti dell'assetto storico del territorio aperto, privilegiando assetti vegetazionali che tengano in considerazione le condizioni locali, attraverso appositi e specifici elaborati dimostrativi da produrre nella formazione dei titoli abilitativi edilizi.

### 1. Regole Generali

All'interno del Corridoio Verde Attrezzato, che coincide con l'area aperta posta tra S. Piero e Spedalino, insistono un insieme di Aree per il Verde e lo Sport con funzioni di servizio a carattere territoriale ed urbano, strette tra parti di territorio densamente edificate. Per i suoi caratteri, l'estensione e la posizione esse si prestano a contribuire a formare una connessione ambientale urbana dotata di aree verdi attrezzate e punto di riferimento per i servizi urbani o territoriali, da collegare attraverso un sistema di piste ciclabili e percorsi pedonali.

### 2. Regole per gli Usi

Sono usi caratterizzanti le Aree per il Verde e lo Sport:

S - Servizi Pubblici o di Uso Pubblico.

Sono inoltre consentite anche le seguenti destinazioni d'uso:

R - Residenziale;

A - Agricolo.

Sono comunque escluse le seguenti destinazioni d'uso, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico:

I - Industriale e Artigianale;

L - Commerciale all'Ingrosso e Logistica;

C - Commerciale;

D - Direzionale;

U - Turistico Ricettivo;

M - Mobilità.

### 3. Regole per gli Interventi

In queste aree sono previsti interventi orientati alla conservazione del principio insediativo ed al mantenimento delle tipologie edilizie realizzate.

Al riguardo degli edifici esistenti, sono interventi caratterizzanti le Aree per il Verde e lo Sport:

RM - Ristrutturazione Edilizia Medium.

Sono ammessi anche i seguenti tipi d'intervento:

RL - Ristrutturazione Edilizia Large.

Sono esclusi i seguenti tipi d'intervento, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico:

RE - Sostituzione Edilizia;

RU - Ristrutturazione Urbanistica;

N - Nuovi Interventi.

Nelle aree aperte, appositamente individuate nelle tavole di Regolamento Urbanistico e destinate ad accogliere parchi o giardini pubblici o d'uso pubblico per il gioco e lo sport non agonistico, possono essere realizzati spazi aperti attrezzati per lo spettacolo all'aperto o attrezzature per la pratica sportiva di base; il progetto, rilasciato solo previo Deliberazione della Giunta Comunale, deve rispettare i seguenti parametri e osservare le relative prescrizioni, in relazione alle diverse sistemazioni:

- a) 25% della superficie d'intervento a verde per prati o prati arborati, da progettare in base ad uno studio dei caratteri ambientali finalizzato a individuare le specie, autoctone o naturalizzate, da utilizzare nelle diverse situazioni d'impianto;
- b) 15% della superficie d'intervento per spazi pavimentati permeabili o semipermeabili, quali parcheggi e percorsi;
- c) 50% della superficie d'intervento per impianti sportivi scoperti, che devono essere correttamente orientati, tenendo comunque conto dell'orditura agraria e del reticolo idraulico minore esistenti ;
- d) 10% della superficie d'intervento per attrezzature al coperto che devono essere realizzate con materiali tradizionali, (pietra, laterizio) o leggeri (legno, ferro, vetro) e presentare un'altezza massima (H) non superiore a ml 4,50.

### 4. Regole Integrative

L'incremento di carico urbanistico è subordinato alla verifica della adeguata disponibilità di aree a standard urbanistico nei limiti ed alle condizioni stabilite dalle specifiche disposizioni generali in merito.

Ogni intervento sulle aree aperte deve valorizzare e conservare gli aspetti dell'assetto storico del territorio aperto, privilegiando assetti vegetazionali che tengano in considerazione le condizioni locali, attraverso appositi e specifici elaborati dimostrativi da produrre nella formazione dei titoli abilitativi edilizi.

### 1. Regole Generali

I Capisaldi del Verde Urbano sono aree poste all'interno del centro abitato ed aventi la principale funzione di riequilibrio della dotazione di spazi verdi attrezzati per il tempo libero e lo sport a servizio degli insediamenti.

Esse sono infatti aree esistenti, quali il Parco Pertini e l'area del cimitero il Giardino, prevalentemente alberate e sistemate a verde che, insieme al verde di arredo urbano e quello privato, costituiscono il tessuto connettivo a verde degli insediamenti, dove individuare aree attrezzate per il gioco e il tempo libero, accessibili direttamente dai quartieri residenziali.

### 2. Regole per gli Usi

Sono usi caratterizzanti le Aree dei Capisaldi del Verde Urbano:

S - Servizi Pubblici o di Uso Pubblico.

Sono comunque escluse le seguenti destinazioni d'uso, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico:

R - Residenziale;

A - Agricolo;

I - Industriale e Artigianale;

L - Commerciale all'Ingrosso e Logistica;

C - Commerciale;

D - Direzionale;

U - Turistico Ricettivo;

M - Mobilità.

### 3. Regole per gli Interventi

In queste aree sono previsti interventi orientati alla conservazione ed eventuale ampliamento degli edifici di servizio esistenti.

Al riguardo degli edifici esistenti, sono interventi caratterizzanti i Capisaldi del Verde Urbano:

RL - Ristrutturazione Edilizia Large.

Sono ammessi anche i seguenti tipi d'intervento:

RE - Sostituzione Edilizia;

Sono esclusi i seguenti tipi d'intervento, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico:

RU - Ristrutturazione Urbanistica;

N - Nuovi Interventi.

Nelle aree aperte, appositamente individuate nelle tavole di Regolamento Urbanistico e destinate ad accogliere parchi o giardini pubblici o d'uso pubblico per il gioco e lo sport non agonistico, possono essere realizzati spazi aperti attrezzati per lo spettacolo all'aperto o attrezzature per la pratica sportiva di base; il progetto, rilasciato solo previo Deliberazione della Giunta Comunale, deve rispettare i seguenti parametri e osservare le relative prescrizioni, in relazione alle diverse sistemazioni:

a) 65% della superficie d'intervento a verde per prati o prati arborati, da progettare in base ad uno studio dei caratteri ambientali finalizzato a individuare le specie, autoctone o naturalizzate, da utilizzare nelle diverse situazioni d'impianto;

b) 15% della superficie d'intervento per spazi pavimentati permeabili o semipermeabili, quali parcheggi e percorsi;

c) 10% della superficie d'intervento per impianti sportivi scoperti, che devono essere correttamente orientati, tenendo comunque conto dell'orditura agraria e del reticolo idraulico minore esistenti ;

d) 10% della superficie d'intervento per attrezzature al coperto che devono essere realizzate con materiali tradizionali, (pietra, laterizio) o leggeri (legno, ferro, vetro) e presentare un'altezza massima (H) non superiore a ml 4,50.

### 4. Regole Complementari

L'incremento di carico urbanistico è subordinato alla verifica della adeguata disponibilità di aree a standard urbanistico nei limiti ed alle condizioni stabilite dalle specifiche disposizioni generali in merito.

Ogni intervento sulle aree aperte deve valorizzare e conservare gli aspetti dell'assetto storico del territorio aperto, privilegiando assetti vegetazionali che tengano in considerazione le condizioni locali, attraverso appositi e specifici elaborati dimostrativi da produrre nella formazione dei titoli abilitativi edilizi.

### 1. Regole Generali

L'Area Artigianale di Carabattole è costituita da zone a prevalente funzione produttiva, destinate a sostenere le attività industriali ed artigianali del Comune.

Il Regolamento Urbanistico riconosce il ruolo fondamentale svolto dalle imprese presenti sul territorio ed il carattere strutturale dell'industrializzazione della piana, assicurandone l'accessibilità dalle principali viabilità regionali, l'infrastrutturazione tecnologicamente adeguata, la prevenzione del rischio idraulico e la compatibilità ambientale con gli insediamenti residenziali contigui.

All'interno del Polo Produttivo, l'area artigianale di Carabattole si configura come area pianificata, caratterizzata dalla presenza di funzioni diversificate, da un consistente rapporto di copertura e dalla tendenza verso l'impermeabilizzazione dei suoli.

Oltre a dette aree questa tipologia di area ricomprende anche un'area produttiva di recente realizzazione in località La Catena, dove è forte la presenza di attività artigianali in funzione.

### 2. Regole per gli Usi

Sono usi caratterizzanti l' Area Artigianale di Carabattole:

- I - Industriale e Artigianale;
- L - Commerciale all'Ingrosso e Logistica.

Sono inoltre consentite, se integrate con la Produzione, cioè quando l'edificio su cui si interviene mantiene comunque una consistenza prevalente di tipo Produttivo, anche le seguenti destinazioni d'uso:

- Ca - Commercio al Dettaglio per Esercizi di Vicinato con SV < 80 mq;
- D - Direzionale;
- S - Servizi Pubblici o di Uso Pubblico.

Sono comunque escluse le seguenti destinazioni d'uso, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico:

- A - Agricolo;
- R - Residenziale;
- Ca - Commercio al Dettaglio per Esercizi di Vicinato con SV > 80 mq;
- Cb - Commercio al Dettaglio per Medie Strutture di Vendita;
- Cc - Commercio al Dettaglio per Grandi Strutture di Vendita;
- U - Turistico Ricettivo;
- M - Mobilità.

### 3. Regole per gli interventi

In queste aree sono previsti interventi orientati alla conservazione del principio insediativo ed al mantenimento delle tipologie edilizie realizzate con i Piani Attuativi.

Tali aree, realizzate in forza dei successivi PIP promossi dall'amministrazione comunale, comprendono edifici ed urbanizzazioni che, ai fini di un miglior utilizzo del patrimonio, possono essere ristrutturati e/o ampliati.

Sono interventi caratterizzanti l' Area Artigianale di Carabattole:

- RL - Ristrutturazione Edilizia Large.

Sono ammessi anche i seguenti tipi d'intervento:

- RE - Sostituzione Edilizia.

Sono esclusi i seguenti tipi d'intervento, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico:

- RU - Ristrutturazione Urbanistica;
- N - Nuovi Interventi.

### 4. Regole Integrative

L'incremento di carico urbanistico è subordinato alla verifica della adeguata disponibilità di aree a standard urbanistico nei limiti ed alle condizioni stabilite dalle specifiche disposizioni generali in merito.

In caso di intervento di Sostituzione Edilizia il lotto dovrà riferirsi a quello del Piano Attuativo che ha originato i fabbricati esistenti.

Al fine di consentire un razionale utilizzo delle aree a parcheggio lungo strada esistenti, e' consentita la realizzazione di un solo accesso carrabile alla viabilità comunale dai lotti edificati in forza dei Piani Attuativi originari, anche se in presenza di più unità immobiliari al suo interno.

In caso di intervento eccedente la manutenzione, i lotti confinanti con aree diverse dall'area a destinazione produttiva dovranno essere opportunamente schermati con alberature o siepi.

Per dimostrate esigenze di adeguamento funzionale o sviluppo aziendale, risultanti da concreti programmi di investimento e di crescita occupazionale, il Consiglio Comunale potrà valutare specifici Piani Attuativi con proposte di ampliamenti di tipo esclusivamente produttivo che superino i limiti fissati nella disciplina degli interventi, ma strettamente commisurati alle programmate esigenze delle aziende e senza costituire nuove unità immobiliari; i piani dovranno essere redatti nel pieno rispetto della vigente disciplina edilizia, con particolare riferimento alle norme sull'impermeabilizzazione dei suoli, tenendo conto delle compatibilità urbanistiche e infrastrutturali della zona e della qualità ambientale degli interventi; la convenzione o l'atto equipollente che regola l'attuazione del piano, da registrare e trascrivere, dovrà contenere l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso di tipo produttivo, né a frazionare l'edificio ampliato per i successivi 10 anni dalla certificazione di agibilità, con l'obbligo del ripristino dello stato originario dell'edificio in caso di verifica del non rispetto degli impegni assunti, nel periodo di validità dell'atto.

### 1. Regole Generali

L'Area Industriale del Settola è costituita da zone a prevalente funzione produttiva, destinate a sostenere le attività industriali ed artigianali del Comune.

Il Regolamento Urbanistico riconosce il ruolo fondamentale svolto dalle imprese presenti sul territorio ed il carattere strutturale dell'industrializzazione della piana, assicurandone l'accessibilità dalle principali viabilità regionali, l'infrastrutturazione tecnologicamente adeguata, la prevenzione del rischio idraulico e la compatibilità ambientale con gli insediamenti residenziali contigui.

All'interno del Polo Produttivo, l'Area Industriale del Settola si configura come area solo parzialmente pianificata, caratterizzata dalla presenza di funzioni quasi esclusivamente produttive e dalla tendenza verso l'impermeabilizzazione dei suoli; rispetto ad aree produttive contigue essa è caratterizzata da una dimensione maggiore degli edifici e dei lotti.

### 2. Regole per gli Usi

Sono usi caratterizzanti l'Area Industriale del Settola:

I - Industriale e Artigianale;

L - Commerciale all'Ingrosso e Logistica.

Sono inoltre consentite, se integrate con la Produzione, cioè quando l'edificio su cui si interviene mantiene comunque una consistenza prevalente di tipo Produttivo, anche le seguenti destinazioni d'uso:

D - Direzionale;

S - Servizi Pubblici o di Uso Pubblico.

Sono comunque escluse le seguenti destinazioni d'uso, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico:

R - Residenziale;

A - Agricolo;

C - Commerciale;

U - Turistico Ricettivo;

M - Mobilità.

### 3. Regole per gli Interventi

In queste aree sono previsti interventi orientati alla conservazione del principio insediativo ed al mantenimento delle tipologie edilizie realizzate con i Piani Attuativi.

Tali aree, realizzate in forza dei successivi Piani Attuativi promossi da privati, comprendono edifici ed urbanizzazioni che, ai fini di un miglior utilizzo del patrimonio, possono essere ristrutturati e/o ampliati.

Sono interventi caratterizzanti l'Area Industriale del Settola:

RL - Ristrutturazione Edilizia Large.

Sono ammessi anche i seguenti tipi d'intervento:

RE - Sostituzione Edilizia.

Sono esclusi i seguenti tipi d'intervento, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico:

RU - Ristrutturazione Urbanistica

N - Nuovi Interventi.

### 4. Regole Integrative

L'incremento di carico urbanistico è subordinato alla verifica della adeguata disponibilità di aree a standard urbanistico nei limiti ed alle condizioni stabilite dalle specifiche disposizioni generali in merito.

Al fine di consentire un razionale utilizzo delle aree a parcheggio lungo strada esistenti, e' consentita la realizzazione di un solo accesso carrabile alla viabilità comunale dai lotti edificati in forza dei Piani Attuativi originari, anche se in presenza di più unità immobiliari al suo interno.

In caso di intervento eccedente la manutenzione, i lotti confinanti con aree diverse dall'area a destinazione produttiva dovranno essere opportunamente schermati con alberature o siepi.

Per dimostrate esigenze di adeguamento funzionale o sviluppo aziendale, risultanti da concreti programmi di investimento e di crescita occupazionale, il Consiglio Comunale potrà valutare specifici Piani Attuativi con proposte di ampliamenti di tipo esclusivamente produttivo che superino i limiti fissati nella disciplina degli interventi, ma strettamente commisurati alle programmate esigenze delle aziende e senza costituire nuove unità immobiliari; i piani dovranno essere redatti nel pieno rispetto della vigente disciplina edilizia, con particolare riferimento alle norme sull'impermeabilizzazione dei suoli, tenendo conto delle compatibilità urbanistiche e infrastrutturali della zona e della qualità ambientale degli interventi; la convenzione o l'atto equipollente che regola l'attuazione del piano, da registrare e trascrivere, dovrà contenere l'impegno a non modificare le destinazioni d'uso di tipo produttivo, né a frazionare l'edificio ampliato per i successivi 10 anni dalla certificazione di agibilità, con l'obbligo del ripristino dello stato originario dell'edificio in caso di verifica del non rispetto degli impegni assunti, nel periodo di validità dell'atto.

### 1. Regole Generali

L'Asse delle Attività Economiche nelle sue sezioni est ed ovest è costituito da aree poste lungo la SP1 dove sono localizzabili funzioni miste produttive, direzionali o commerciali.

Il Regolamento Urbanistico per tali aree, individua un insieme di funzioni che, assieme all'adeguamento dell'asse stradale, concorrono alla sua trasformazione in luogo privilegiato delle funzioni e dei servizi d'eccellenza, quali attività direzionali, ricettive, commerciali e produttive, a bassa densità edilizia.

Per tali aree il Regolamento Urbanistico distingue obiettivi complementari:

- trasformazione e riuso degli edifici esistenti verso funzioni terziarie e produttive compatibili, nel tratto orientale, dal confine con il Comune di Prato all'intersezione con la SP6;
- recupero dell'episodico tessuto esistente verso funzioni terziarie nel tratto occidentale, tra l'intersezione con il prolungamento di via Assisi e il confine comunale con Pistoia.

### 2. Regole per gli Usi

Sono usi caratterizzanti l'Asse delle Attività Economiche sezioni est ed ovest:

- I - Industriale e Artigianale;
- L - Commerciale all'Ingrosso e Logistica.

Sono inoltre consentite, se integrate con le destinazioni precedenti, cioè quando l'edificio su cui si interviene mantiene comunque una consistenza prevalente di destinazioni caratterizzanti, anche le seguenti destinazioni d'uso:

- Cb - Commerciale al Dettaglio per Medie Strutture di Vendita;
- D - Direzionale;
- U - Turistico Ricettivo;
- S - Servizi Pubblici o di Uso Pubblico;
- M - Mobilità.

Sono comunque escluse le seguenti destinazioni d'uso, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico:

- R - Residenziale;
- A - Agricolo.
- Ca - Commercio al Dettaglio per Esercizi di Vicinato;
- Cc - Commercio al Dettaglio per Grandi Strutture di Vendita.

### 3. Regole per gli Interventi

In queste aree sono previsti interventi orientati alla conservazione del principio insediativo ed al mantenimento delle tipologie edilizie realizzate con Piani Attuativi, a Est, o dell'episodico tessuto che si confronta con la SP1, a Ovest.

Sono interventi caratterizzanti l'Asse delle Attività Economiche sezioni est ed ovest:

- RL - Ristrutturazione Edilizia Large.

Sono ammessi anche i seguenti tipi d'intervento:

- RE - Sostituzione Edilizia.

Sono esclusi i seguenti tipi d'intervento, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico:

- RU - Ristrutturazione Urbanistica;
- N - Nuovi Interventi.

### 4. Regole Integrative

L'incremento di carico urbanistico è subordinato alla verifica della adeguata disponibilità di aree a standard urbanistico nei limiti ed alle condizioni stabilite dalle specifiche disposizioni generali in merito.

L'incremento di carico urbanistico di tipo commerciale è inoltre subordinato alla verifica dell'esistenza o alla contestuale realizzazione di opere di viabilità che consentano un efficace connessione con la viabilità principale, realizzando ingressi e uscite dalle aree private appositamente separati, secondo appositi elaborati da allegare agli atti necessari alla formazione del relativo titolo abilitativo.

### 1. Regole Generali

L'Asse delle Attività Economiche nella sua sezione centrale è costituito da aree poste lungo la SP1 dove sono localizzabili funzioni miste residenziali e terziarie.

Il Regolamento Urbanistico per tali aree, individua un insieme di funzioni che, assieme all'adeguamento dell'asse stradale, concorrono alla sua trasformazione in luogo privilegiato delle funzioni e dei servizi d'eccellenza, quali attività direzionali, ricettive e commerciali, a bassa densità edilizia.

### 2. Regole per gli Usi

Sono usi caratterizzanti l'Asse delle Attività Economiche lungo la SP1 nella sua sezione centrale:

- R - Residenziale;
- Ca - Commercio al Dettaglio per Esercizi di Vicinato;
- D - Direzionale.

Sono inoltre consentite, se integrate con le destinazioni caratterizzanti, cioè quando l'edificio su cui si interviene mantiene comunque una consistenza prevalente delle destinazioni predette, anche le seguenti destinazioni d'uso:

- U - Turistico Ricettivo;
- S - Servizi Pubblici o di Uso Pubblico;
- M - Mobilità.

Sono comunque escluse le seguenti destinazioni d'uso, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico:

- A - Agricolo;
- I - Industriale e Artigianale;
- L - Commerciale all'Ingrosso e Logistica;
- Cb - Commercio al Dettaglio per Medie Strutture di Vendita;
- Cc - Commercio al Dettaglio per Grandi Strutture di Vendita;

### 3. Regole per gli Interventi

Sono interventi caratterizzanti l'Asse delle Attività Economiche sezione centrale:

- RL - Ristrutturazione Edilizia Large.

Sono ammessi anche i seguenti tipi d'intervento :

- RE - Sostituzione Edilizia.

Sono esclusi i seguenti tipi d'intervento, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico:

- RU - Ristrutturazione Urbanistica;
- N - Nuovi Interventi.

### 4. Regole Integrative

L'incremento di carico urbanistico è subordinato alla verifica della adeguata disponibilità di aree a standard urbanistico nei limiti ed alle condizioni stabilite dalle specifiche disposizioni generali in merito.

L'incremento di carico urbanistico di tipo commerciale è inoltre subordinato alla verifica dell'esistenza o alla contestuale realizzazione di opere di viabilità che consentano un efficace connessione con la viabilità principale, realizzando ingressi e uscite dalle aree private appositamente separati, secondo appositi elaborati da allegare agli atti necessari alla formazione del relativo titolo abilitativo.

### 1. Regole Generali

All'interno delle aree della Residenza si distinguono porzioni di tessuto insediativo che si caratterizzano per la presenza di destinazione miste, con prevalenza di funzioni residenziali, commerciali ai piani terra e direzionali ai piani superiori, definibili come la Residenza nei Luoghi Centrali e localizzate al centro del territorio come nelle principali frazioni che lo costituiscono.

Queste parti edificate si relazionano con i principali spazi aperti del territorio comunale, per lo più pavimentati, individuando un sistema di slarghi e piazze, dedicati al passeggio o agli incontri, che costituiscono l'insieme dei Luoghi Centrali di Agliana.

Il Regolamento Urbanistico per le aree della Residenza nei Luoghi Centrali:

- favorisce lo sviluppo delle attività commerciali di vicinato ai piani terra degli edifici;
- mantiene e valorizza la struttura policentrica degli insediamenti allo scopo di salvaguardarne i caratteri identitari e le differenti potenzialità delle frazioni;
- recupera e valorizza gli edifici e le porzioni antiche del tessuto insediativo, al fine di creare servizi ed attività commerciali di vicinato o attività terziarie, che risultino connesse in un unico centro civico, qualificato da spazi di relazione attrezzati.

### 2. Regole per gli Usi

Sono usi caratterizzanti la Residenza nei Luoghi Centrali:

- R - Residenziale;
- Ca - Commercio al Dettaglio per Esercizi di Vicinato;
- D - Direzionale;
- S - Servizi Pubblici o di Uso Pubblico.

Sono inoltre consentite, se integrate con le destinazioni caratterizzanti, cioè quando l'edificio su cui si interviene mantiene comunque una consistenza prevalente delle destinazioni predette, anche le seguenti destinazioni d'uso:

- Ib - Artigianato di servizio;
- U - Turistico Ricettivo.

Sono comunque escluse le seguenti destinazioni d'uso, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico:

- A - Agricolo;
- Ia - Industriale e Artigianale per Fabbriche, Manifatture e Officine;
- L - Commerciale all'Ingrosso e Logistica;
- Cb - Commercio al Dettaglio per Medie Strutture di Vendita;
- Cc - Commercio al Dettaglio per Grandi Strutture di Vendita;
- M - Mobilità.

### 3. Regole per gli Interventi

In queste aree sono previsti interventi orientati alla conservazione del principio insediativo ed al mantenimento delle tipologie.

Sono interventi caratterizzanti la Residenza nei Luoghi Centrali:

- RM - Ristrutturazione Edilizia Medium.

Sono ammessi anche i seguenti tipi d'intervento:

- RL - Ristrutturazione Edilizia Large.

Sono esclusi i seguenti tipi d'intervento, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico:

- RE - Sostituzione Edilizia;
- RU - Ristrutturazione Urbanistica;
- N - Nuovi Interventi.

### 4. Regole Integrative

Al fine di creare Centri Civici dotati di servizi ed attività commerciali di vicinato o attività terziarie, connesse da spazi di relazione qualificati, l'incremento di carico urbanistico per destinazioni terziarie ai piani terra degli edifici non è comunque subordinato alla verifica dell'adeguata disponibilità di aree a standard o alla loro contestuale realizzazione, giusta la dotazione di spazi a parcheggio esistenti e la loro regolamentazione attuata con il Piano di settore competente.

Al fine di concretizzare il "Centro Commerciale Naturale" di Agliana l'incremento di carico urbanistico per Destinazioni Commerciali al Dettaglio per Esercizi di Vicinato ai piani terra degli edifici non è comunque subordinato alla verifica dell'adeguata disponibilità di aree a parcheggio di relazione, giusta la dotazione di spazi a parcheggio esistenti e la loro regolamentazione attuata con il Piano di settore competente.

La realizzazione di annessi a servizio della residenza all'interno delle singole aree di pertinenza è consentita nei limiti dei manufatti definiti opere pertinenziali.

Al fine di garantire tipologie abitative articolate per le diverse esigenze sociali, tutti gli interventi che comportano frazionamento con formazione di nuove unità immobiliari residenziali di tipo abitativo, con SUL totale di progetto superiore a mq 180, dovranno garantire un rapporto tra la SUL totale ed il numero degli alloggi, non inferiore a mq. 60.

Ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria in queste aree deve essere corredato da uno studio in cui si dimostri che l'intervento sia progettato e realizzato con regole formali e con materiali che garantiscano un organico e coerente inserimento nel tessuto edilizio esistente e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale, che in nessun caso potrà alterare o pregiudicare la percezione dei caratteri fondativi dell'edificio e l'inserimento di elementi edilizi incongrui con le parti storiche rilevate.

Per gli interventi relativi alla realizzazione di servizi ed attrezzature di uso pubblico, attuati da soggetti istituzionalmente competenti, le disposizioni sugli interventi possono essere derogate quando il progetto definitivo dell'opera da realizzare è approvato dalla Giunta Comunale.

### 1. Regole Generali

La Residenza Consolidata è caratterizzata dalla presenza di edifici di valore storico e testimoniale, variamente aggregati, che danno luogo ad agglomerati contraddistinti da alta densità insediativa e corrispondono in linea generale con il sistema insediativo antico, presente già nella prima metà dell'800.

Il Regolamento Urbanistico per le aree della Residenza Consolidata dettaglia norme per il governo degli interventi sull'edilizia esistente nel rispetto dei caratteri storici degli edifici, evitando l'alterazione delle quote degli orizzontamenti e gli incrementi volumetrici, fatti salvi quelli dovuti ad adeguamenti igienico-sanitari, dettagliando materiali, coloriture e trattamento degli elementi di decoro esistenti.

### 2. Regole per gli Usi

Sono usi caratterizzanti la Residenza Consolidata:

R - Residenziale.

Sono inoltre consentite, se integrate con le destinazioni caratterizzanti, cioè quando l'edificio su cui si interviene mantiene comunque una consistenza prevalente della destinazione predetta, anche le seguenti destinazioni d'uso:

Ca - Commercio al Dettaglio per Esercizi di Vicinato;

Ib - Artigianato di servizio;

D - Direzionale;

U - Turistico Ricettivo;

S - Servizi Pubblici o di Uso Pubblico;

Sono comunque escluse le seguenti destinazioni d'uso, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico:

A - Agricolo;

Ia - Industriale e Artigianale per Fabbriche, Manifatture e Officine;

L - Commerciale all'Ingrosso e Logistica;

Cb - Commercio al Dettaglio per Medie Strutture di Vendita;

Cc - Commercio al Dettaglio per Grandi Strutture di Vendita;

M - Mobilità.

Sono comunque escluse tutte quelle funzioni e attività che, in quanto generatrici di esalazioni, fumi, odori, rumori e vibrazioni deprimono il livello residenziale della zona o richiamano un traffico veicolare non compatibile con le strutture viarie e di sosta esistenti.

### 3. Regole per gli Interventi

In queste aree sono previsti interventi orientati alla conservazione del principio insediativo ed al mantenimento delle tipologie.

Sono Interventi caratterizzanti le aree della Residenza Consolidata:

RS - Ristrutturazione Edilizia Small.

Sono ammessi anche i seguenti tipi d'intervento, a condizione che non arrechino pregiudizio ai caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e degli elementi significativi degli spazi aperti:

RM - Ristrutturazione Edilizia Medium.

Sono esclusi i seguenti tipi d'intervento, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico:

RL - Ristrutturazione Edilizia Large;

RE - Sostituzione Edilizia;

RU - Ristrutturazione Urbanistica;

N - Nuovi Interventi.

### 4. Regole Integrative

L'incremento di carico urbanistico è subordinato alla verifica della adeguata disponibilità di aree a standard urbanistico nei limiti ed alle condizioni stabilite dalle specifiche disposizioni generali in merito.

La realizzazione di annessi a servizio della residenza all'interno delle singole aree di pertinenza è consentita nei limiti dei manufatti definiti opere pertinenziali.

Al fine di garantire tipologie abitative articolate per le diverse esigenze sociali, tutti gli interventi che comportano frazionamento con formazione di nuove unità immobiliari residenziali di tipo abitativo, con SUL totale di progetto superiore a mq 180, dovranno garantire un rapporto tra la SUL totale ed il numero degli alloggi, non inferiore a mq. 60.

Ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria in queste aree deve essere corredato da uno studio in cui si dimostri che l'intervento sia progettato e realizzato con regole formali e con materiali che garantiscano un organico e coerente inserimento nel tessuto edilizio esistente e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale, che in nessun caso potrà alterare o pregiudicare la percezione dei caratteri fondativi dell'edificio e l'inserimento di elementi edilizi incongrui con le parti storiche rilevate.

Per gli interventi relativi alla realizzazione di servizi ed attrezzature di uso pubblico, attuati da soggetti istituzionalmente competenti, le disposizioni sugli interventi possono essere derogate quando il progetto definitivo dell'opera da realizzare è approvato dalla Giunta Comunale.

### 1. Regole Generali

La Residenza Compatta è definita da parti di tessuto residenziale cresciute in base a singole iniziative, in genere di piccole dimensioni, che hanno dato luogo, nella maggior parte dei casi, a case isolate su lotto o case a schiera di modeste dimensioni, generalmente poste lungo la viabilità storica trasformata.

Il carattere principale di queste zone è costituito dalla disomogeneità degli edifici e dei lotti, dalla estrema frammentazione del suolo pubblico e da una dotazione di opere di urbanizzazione primaria non correlata ai carichi insediativi esistenti.

Il Regolamento Urbanistico per le aree della Residenza Compatta dettaglia norme per il governo degli interventi sull'edilizia esistente, permettendo ampliamenti volumetrici "una tantum" che si inseriscano in modo armonico nel contesto insediativo, indicando gli allineamenti da rispettare per gli interventi di sopraelevazione o i parametri da osservare nei frazionamenti.

### 2. Regole per gli Usi

Sono usi caratterizzanti la Residenza Compatta:

R - Residenziale.

Sono inoltre consentite, se integrate con le destinazioni caratterizzanti, cioè quando l'edificio su cui si interviene mantiene comunque una consistenza prevalente delle destinazioni predette, anche le seguenti destinazioni d'uso:

Ca - Commercio al Dettaglio per Esercizi di Vicinato con SV < 40 mq;

D - Direzionale;

S - Servizi Pubblici o di Uso Pubblico.

Sono comunque escluse le seguenti destinazioni d'uso, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico:

A - Agricolo;

I - Industriale e Artigianale;

Ca - Commercio al Dettaglio per Esercizi di Vicinato con SV > 40 mq;

Cb - Commercio al Dettaglio per Medie Strutture di Vendita;

Cc - Commercio al Dettaglio per Grandi Strutture di Vendita;

C - Commerciale;

U - Turistico Ricettivo;

M - Mobilità.

Sono comunque escluse tutte quelle funzioni e attività che, in quanto generatrici di esalazioni, fumi, odori, rumori e vibrazioni deprimono il livello residenziale della zona o richiamano un traffico veicolare non compatibile con le strutture viarie e di sosta esistenti.

### 3. Regole per gli Interventi

Sono Interventi caratterizzanti le aree della Residenza Compatta:

RL - la Ristrutturazione Edilizia Large.

Sono ammessi anche i seguenti tipi d'intervento, laddove espressamente disciplinato nelle tavole di Regolamento:

RE - Sostituzione Edilizia.

Sono esclusi i seguenti tipi d'intervento, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico:

RU - Ristrutturazione Urbanistica;

N - Nuovi Interventi.

### 4. Regole Integrative

L'incremento di carico urbanistico è subordinato alla verifica della adeguata disponibilità di aree a standard urbanistico nei limiti ed alle condizioni stabilite dalle specifiche disposizioni generali in merito.

La realizzazione di annessi a servizio della residenza all'interno delle singole aree di pertinenza è consentita nei limiti dei manufatti definiti Opere Pertinenziali.

Al fine di garantire tipologie abitative articolate per le diverse esigenze sociali, tutti gli interventi che comportano frazionamento con formazione di nuove unità immobiliari residenziali di tipo abitativo, con SUL totale di progetto superiore a mq 180, dovranno garantire un rapporto tra la SUL totale ed il numero degli alloggi, non inferiore a mq. 60.

Al fine di garantire un corretto utilizzo del patrimonio edilizio esistente, senza incidere sulla qualità e quantità delle opere di urbanizzazione primaria esistenti, gli interventi di ristrutturazione che prevedano la creazione di nuove unità immobiliari a destinazione abitativa sono consentiti solo quando le unità immobiliari derivate siano o vengano dotate di spazi per la sosta stanziale in misura di almeno un posto auto ogni unità immobiliare di progetto, collocati preferibilmente all'esterno del sedime dell'edificio e di facile accessibilità; si può derogare alla presente regola nel solo caso in cui il progetto preveda, per comprovate esigenze familiari, la suddivisione di una unità immobiliare in due unità derivate.

Per gli interventi relativi alla realizzazione di servizi ed attrezzature di uso pubblico, attuati da soggetti istituzionalmente competenti, le disposizioni sugli interventi possono essere derogate quando il progetto definitivo dell'opera da realizzare è approvato dalla Giunta Comunale.

### 1. Regole Generali

La Residenza Diffusa è costituita da quartieri residenziali, esito d'interventi edilizi unitari e morfologicamente riconoscibili. Le aree della Residenza Diffusa ricomprendono gli interventi residenziali pubblici recentemente realizzati, dove peraltro è forte la presenza di opere di urbanizzazione pianificate e una buona dotazione di infrastrutture, verde e parcheggi. Il Regolamento Urbanistico per le aree della Residenza Diffusa dettaglia norme per il governo degli interventi sull'edilizia esistente, ponendo attenzione che non siano snaturati i caratteri architettonici dei complessi di edifici realizzati unitariamente;

### 2. Regole per gli Usi

Sono usi caratterizzanti la Residenza Diffusa:

R - Residenziale.

Sono inoltre consentite, se integrate con le destinazioni caratterizzanti, cioè quando l'edificio su cui si interviene mantiene comunque una consistenza prevalente delle destinazioni predette, anche le seguenti destinazioni d'uso:

D - Direzionale;

S - Servizi Pubblici o di Uso Pubblico.

Sono comunque escluse le seguenti destinazioni d'uso, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico:

I - Industriale e Artigianale;

U - Turistico Ricettivo;

L - Commerciale all'Ingrosso e Logistica;

C - Commerciale;

A - Agricolo;

M - Mobilità.

Sono comunque escluse tutte quelle funzioni e attività che, in quanto generatrici di esalazioni, fumi, odori, rumori e vibrazioni deprimono il livello residenziale della zona o richiamano un traffico veicolare non compatibile con le strutture viarie e di sosta esistenti.

### 3. Regole per gli Interventi

Sono Interventi caratterizzanti le aree della Residenza Diffusa:

RL - Ristrutturazione Edilizia Large.

Sono ammessi anche i seguenti tipi d'intervento, laddove espressamente disciplinato nelle tavole di Regolamento:

RE - Sostituzione Edilizia.

Sono esclusi i seguenti tipi d'intervento, con eccezione delle aree specificatamente disciplinate sulle tavole di Regolamento Urbanistico:

RU - Ristrutturazione Urbanistica;

N - Nuovi Interventi.

### 4. Regole Integrative

L'incremento di carico urbanistico è subordinato alla verifica della adeguata disponibilità di aree a standard urbanistico nei limiti ed alle condizioni stabilite dalle specifiche disposizioni generali in merito.

La realizzazione di annessi a servizio della residenza all'interno delle singole aree di pertinenza è consentita nei limiti dei manufatti definiti Opere Pertinenziali.

Al fine di garantire tipologie abitative articolate per le diverse esigenze sociali, tutti gli interventi che comportano frazionamento con formazione di nuove unità immobiliari residenziali di tipo abitativo, con SUL totale di progetto superiore a mq 180, dovranno garantire un rapporto tra la SUL totale ed il numero degli alloggi, non inferiore a mq. 60.

Al fine di garantire un corretto utilizzo del patrimonio edilizio esistente, senza incidere sulla qualità e quantità delle opere di urbanizzazione primaria esistenti, gli interventi di ristrutturazione che prevedano la creazione di nuove unità immobiliari a destinazione abitativa sono consentiti solo quando le unità immobiliari derivate siano o vengano dotate di spazi per la sosta stanziale in misura di almeno un posto auto ogni unità immobiliare in progetto, collocati preferibilmente all'esterno del sedime dell'edificio e di facile accessibilità, si può derogare alla presente regola nel solo caso in cui il progetto preveda, per comprovate esigenze familiari, la suddivisione di una unità immobiliare in due unità derivate.

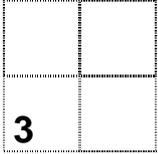
All'interno di questa aree ogni intervento previsto su immobili realizzati secondo un progetto unitario, quali condomini, complessi di case o villette a schiera, deve rispettare le scelte progettuali originarie senza introdurre elementi, anche di finitura, atipici e non consoni rispetto al contesto architettonico esistente, oppure essere condotto a livello di tutto l'edificio su cui si interviene.

Per gli interventi relativi alla realizzazione di servizi ed attrezzature di uso pubblico, attuati da soggetti istituzionalmente competenti, le disposizioni sugli interventi possono essere derogate quando il progetto definitivo dell'opera da realizzare è approvato dalla Giunta Comunale.

# QUADRO SINOTTICO

DISCIPLINA USI		Territorio Rurale							Territorio Urbano										
		S1	P1	SP2A	SP2B	SP2C	I1	I2	V1	V2	V3	X1	X2	L1	L2	R0	R1	R2	R3
R	R - Residenziale	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
A	A - Agricolo	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
P	I - Industriale e Artigianale	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	Ib - Artigianale di Servizio	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	L - Comm. Ingr. e Logistica	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
T	Ca - Esercizi di Vicinato	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	Cb - Medie Strutture	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	Cc - Centro Commerciale	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	U - Turistico Ricettivo	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	D - Direzionale	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
S	S - Servizi Pubblici	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
M	M - Mobilità	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
DISCIPLINA INTERVENTI																			
M	M - da Manutentivi a RC	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
R	RS - Ristrutturazione SMALL	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	RM - Ristrutturazione MEDIUM	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	RL - Ristrutturazione LARGE	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	RE - Sostituzione Edilizia	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
	RU - Ristrutturazione Urbanistica	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
N	N - Nuovi Interventi	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●
		● CARATTERIZZANTI	● AMMESSI						● ESCLUSI										





## PARTE TERZA

### REGOLE PER LE AREE CON DISCIPLINE SPECIFICHE



3.1	
3.1.1	

## TITOLO PRIMO - IL GOVERNO DEL TERRITORIO PRESENTE

### CAPO PRIMO - GENERALITA'

3.1.1.1

#### Disposizioni Generali

La presente disciplina dispone regole per le Aree di Riqualficazione Insediativa e quelle definite dal Piano Strutturale quali Aree in Corso di Trasformazione, per cui non è intervenuta la definitiva approvazione dei relativi Piani Attuativi.

Esse sono individuate da apposito perimetro e per ogni intervento in tali aree corre l'obbligo riferirsi alle schede compilate e di seguito elencate, per ciascuna tipologia di area.

Fino all'attuazione dell'intervento previsto dal Regolamento nell'apposita scheda sono consentiti su edifici e aree solo interventi manutentivi, che non comportino aumento di carico urbanistico, frazionamento o cambio di destinazione d'uso.

3.1.1.2

#### Regole

Nelle singole schede il Regolamento definisce i parametri di seguito descritti che stabiliscono le regole da osservare nella formazione dei titoli abilitativi alle attività edilizie sulle diverse aree prese in esame.

##### 1. Dati e Disposizioni Generali

Dove si individua sommariamente, Località, Tavola di Regolamento Urbanistico, Zona Omogenea, Disciplina dei Sistemi, Disciplina degli Usi, Disciplina degli Interventi.

##### 2. Stato di Fatto

Dove viene descritto lo stato di fatto dell'area interessata, la sua collocazione geografica e stabilito il ruolo che questa deve svolgere nel complesso del territorio comunale. In caso di Area di Riqualficazione Insediativa la scheda individua in questa sezione lo stato e il tipo di degrado rilevato, grazie ad analisi condotte sulla base dei criteri definiti dal Piano Strutturale e dall'apposito Regolamento Regionale in materia.

##### 3. Obiettivi

Dove vengono fissate le finalità che l'Amministrazione intende perseguire nell'attuazione del Regolamento e che devono essere conseguiti con i Piani o i Progetti, attuativi delle previsioni individuate.

##### 4. Stato di Progetto

Dove vengono fissate le prescrizioni da osservare nell'elaborazione dei titoli attuativi del Regolamento, integrate da indirizzi che costituiscono disposizioni necessarie a fissare gli obiettivi da raggiungere, realizzare gli interventi previsti o mettere in atto gli usi ammessi.

##### 5. Dimensionamento degli Spazi Pubblici

Dove si definiscono i parametri da seguire per definire le quantità minime prescritte di aree a destinazione pubblica, a strada, verde pubblico o parcheggi, da realizzare contestualmente agli interventi.

##### 6. Dimensionamento degli Interventi Privati

Dove si definiscono le Regole per gli Usi da osservare nell'elaborazione dei Piani Attuativi, aventi valore di norma che definisce le destinazioni d'uso ammissibili per opere edifici e aree e le Regole per gli Interventi che definiscono gli interventi che possono essere messi in atto, fissando le quantità massime ammissibili per ogni uso ammesso o i parametri per la loro definizione.

##### 7. Vincoli

Dove si delinea sommariamente il quadro dei vincoli sovraordinati da rispettare nella redazione del progetto per l'area individuata.

##### 8. Modalità di Attuazione e Organo Competente per l'Approvazione

Dove si definisce il tipo di Piano Attuativo o l'eventuale Progetto Unitario che sottintende alla formazione dei Titoli Abilitativi Edilizi, propedeutici alle trasformazioni urbanistiche ed Edilizie e l'organo competente all'approvazione del Piano o del Progetto.

##### 9. Fattibilità Geologica e Idraulica

Dove si definisce la fattibilità sotto il profilo geologico e idraulico dell'intervento previsto.

##### 10. Prescrizioni e Mitigazioni Ambientali

Dove si definiscono disposizioni operanti sulle risorse essenziali del territorio, aventi valore di norma che regolano gli usi ammissibili, le trasformazioni consentite, le salvaguardie, le procedure e i vincoli che gli atti del governo del territorio devono recepire oltre alle modalità da seguire e le valutazioni da effettuare per l'attuazione delle trasformazioni, in ragione degli indicatori ambientali.



3.1	
3.1.2	

# TITOLO PRIMO - IL GOVERNO DEL TERRITORIO PRESENTE

## CAPO SECONDO - AREE DI RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE

3.1.2.1	
---------	--

### R Aree di Recupero e di Riqualificazione Insediativa

Le Aree di Recupero e di Riqualificazione Insediativa sono aree individuate in quanto connotate da condizioni di degrado e quindi da sottoporre ad interventi di recupero, seguendo i criteri fissati dal Piano strutturale e dal Regolamento Regionale in materia.

Il Regolamento Urbanistico tiene conto in particolare delle seguenti principali categorie di degrado:

- Degrado Urbanistico**, per ambiti urbani ove vi sia carenza di funzionalità dovuta a insufficienza degli standard urbanistici di cui al DM 1444/1968 o delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- Degrado Fisico**, per ambiti urbani connotati in prevalenza da precarie condizioni di staticità dell'edificato, connesse all'usura del tempo o ad inadeguate tecniche costruttive, da diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture degli edifici, ovvero da inadeguatezza tipologica degli edifici rispetto alle esigenze funzionali, anche per carenza o insufficienza degli impianti tecnologici;
- Degrado Igienico**, per ambiti urbani connotati in prevalenza da mancanza o insufficienza degli impianti igienico-sanitari, sia come dotazione che come organizzazione funzionale, da insufficiente aerazione e illuminazione diurna dei singoli edifici, ovvero da ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione, in relazione all'impianto planivolumetrico o alla presenza di condizioni generali di insalubrità;
- Degrado Socio-economico**, per ambiti urbani o insediamenti minori ove sussistano condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o comunque di impropria utilizzazione degli stessi, ovvero in presenza di strutture produttive non compatibili con le preesistenti funzioni residenziali, o infine in presenza di fenomeni comportanti la sostituzione del tessuto sociale, nonché delle forme produttive ad esso integrate;
- Degrado Geofisico o Ambientale**, per gli ambiti territoriali o insediativi caratterizzati dalla presenza di fenomeni di dissesto idrogeologico richiedenti complessi interventi di messa in sicurezza degli insediamenti, di aree libere impropriamente utilizzate, o su cui insistono ruderi di edifici distrutti da eventi naturali o artificiali, di diffuse superfetazioni che alterino la morfologia di insediamenti urbani storicizzati, nonché nei casi di impropria utilizzazione, abbandono o impoverimento fisico delle aree libere urbane ed extraurbane.

Le Aree di Recupero e di Riqualificazione Insediativa sono declinate in due principali tipologie come di seguito specificato.

#### 1. Aree di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente

Le Aree di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente ricomprendono singoli immobili o complessi edilizi, isolati o appartenenti ai tessuti edificati, individuati sulla base del Piano Strutturale, che di norma li classifica Invarianti Strutturali, prendendo in considerazione parametri riferiti a caratteri morfotipologici, architettonici e urbanistici, nonché al loro valore storico-culturale, paesaggistico o testimoniale.

Il Regolamento Urbanistico specifica nelle apposite schede di seguito definite la disciplina degli interventi urbanistico-edilizi ammissibili per le varie categorie di immobili sopra definiti, favorendo il mutamento di destinazioni d'uso in atto che risultano incompatibili con la natura e le caratteristiche degli immobili individuati e il recupero delle loro caratteristiche storiche.

#### 2. Aree di Riqualificazione Insediativa

Le Aree di Riqualificazione Insediativa corrispondono ad alcuni episodi urbani ove lo sviluppo edilizio, tipicamente a prevalente destinazione produttiva, è avvenuto senza alcun rapporto con l'intorno e che oggi rappresentano punti di criticità e di negativa discontinuità dei tessuti; esse sono pertanto preordinate al riordino urbanistico ed alla riqualificazione insediativa, al fine di renderle coerenti e compatibili con il contesto.

La riorganizzazione del tessuto urbanistico, consiste nell'insieme di opere e interventi volti alla sostituzione di una parte degli assetti insediativi esistenti, prevedendo la demolizione di edifici non compatibili, dal punto di vista morfologico, ambientale o meglio funzionale, con il contesto urbano di riferimento.

Tali interventi, poiché si riferiscono a porzioni significative dell'edificato, ovvero a complessi edilizi di particolare rilevanza per dimensioni o localizzazione, si realizzano mediante interventi di ristrutturazione urbanistica attuati tramite Piani di Recupero, estesi all'intero perimetro individuato dal Regolamento.

Il Piano Attuativo dovrà specificare le categorie di degrado preliminarmente individuate nelle schede e prevedere:

- l'eventuale viabilità di progetto con l'obbligo di servire adeguatamente i nuovi edifici e raccordarsi in maniera coerente ed organica con il tessuto circostante;
- le aree da destinare a parcheggi pubblici, verde pubblico ed alle eventuali altre attrezzature pubbliche, nel rispetto dei parametri fissati in ogni singola scheda con la loro organizzazione e ubicazione;
- la riorganizzazione planivolumetrica dell'edificato secondo criteri di coerenza con il contesto e le aree pubbliche.

Le Aree di Recupero e di Riqualificazione Insediativa sono individuate da apposito perimetro e per ogni intervento in tali aree corre l'obbligo riferirsi alle schede di seguito compilate ed elencate:

UTOE	ID	TIPO	SIGLA	NOME
UTOE 1	R/1	RECUPERO	R/1/A	Palandri
		RIQUALIFICAZIONE	R/1/Z	Alfieri
			R/1/V	Bellini
UTOE 2	R/2	RIQUALIFICAZIONE	R/2/Z	Pasubio
			R/2/V	Santini
			R/2/T	Gaber
UTOE 4	R/4	RECUPERO	R/4/A	Baldi

### 1. Dati e Disposizioni Generali

Località:	Via Salcetana
Tavola Regolamento Urbanistico:	Tav. 6
Zona Omogenea:	Zona B
Disciplina dei Sistemi:	R1 - Residenza Consolidata
Disciplina degli Usi:	R – Residenza D - Direzionale
Disciplina degli Interventi:	RS - Ristrutturazione Edilizia Small

### 2. Stato di Fatto

L'area è caratterizzata dalla presenza di un complesso di edifici di rilevante valore storico, distribuiti su una corte a giardino, che qualifica l'antico impianto del complesso. Di particolare interesse la casa patronale, da cui trae denominazione il complesso, attualmente inglobata nel tessuto urbano. Alla casa e' annesso anche un fabbricato in parte utilizzato per fini artigianali o rimessa. Sono presenti manomissioni, in particolare modifiche alle finiture, una scala esterna, terrazzi e corpi aggiunti. Di particolare interesse il cancello in ferro battuto con montanti in mattoni intonacati, decorati da edicole e sormontati da leoni in pietra.

Per questa area sono preliminarmente individuate le seguenti condizioni di degrado:

- b) **Degrado Fisico**, per condizioni di staticità dell'edificato connesse all'usura del tempo, con diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture, e inadeguatezza tipologica degli edifici rispetto alle esigenze funzionali, soprattutto per carenza o insufficienza degli impianti tecnologici;

### 3. Obbiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- a) recuperare qualitativamente a fini residenziali o compatibili un complesso di edifici in parte in stato di abbandono o con usi impropri.

### 4. Stato di Progetto

Il progetto prevede la sua attuazione attraverso una unica Unità Minima d'Intervento di seguito descritta.

R/1/A – Il recupero dell'edificio deve avvenire attraverso un Progetto Convenzionato che permetta di omogeneizzare i modi di intervento e riorganizzare le modalità di finitura del complesso; infatti a causa del frazionamento della proprietà esso mostra disomogeneità evidenti che inficiano il suo ruolo di permanenza storica del tessuto edilizio aglianese.

Il Progetto Convenzionato deve rilevare attraverso appositi elaborati e analisi storiche le caratteristiche di pregio dell'immobile.

L'intervento caratterizzante il Progetto Unitario è: **RS - Ristrutturazione Edilizia Small**.

Fino all'attuazione del Permesso Convenzionato previsto dal Regolamento nella presente scheda sono consentiti su edifici e aree solo interventi manutentivi, che non comportino aumento di carico urbanistico, frazionamento o cambio di destinazione d'uso.

### 5. Dimensionamento degli Spazi Pubblici

Giusta la presenza di adeguate urbanizzazioni al contorno e la prevalente destinazione residenziale del complesso non è prevista la realizzazione di Opere di Urbanizzazione.

### 6. Dimensionamento degli Interventi Privati - RS

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI Id.	ST mq	SF ml	SC mq	SUL mq	H ml
R/1/A	3.691	esistente	esistente	esistente	esistente
Totale	3.691	esistente	esistente	esistente	esistente

Il progetto propone il recupero delle porzioni di SUL a destinazione impropria, esistenti e regolarmente autorizzate alla data di approvazione del Piano Strutturale, in SUL a destinazione Residenziale o con usi compatibili alla struttura esistente.

### 7. Vincoli

L'area non è soggetta a particolari vincoli sovraordinati.

### 8. Modalità di Attuazione e Organo Competente per l'Approvazione

L'attuazione delle trasformazioni è soggetta ai seguenti atti abilitativi così come riassunti nella sottostante tabella:

UMI - Proponente	Tipo	Iniziativa	Organo Competente
R/1/A	Permesso Convenzionato	Privata	Giunta Comunale

### 9. Fattibilità Geologica e Idraulica

Fattibilità Idraulica: **Lavori in Corso**

Fattibilità Geologica: **Lavori in Corso**

### 10. Prescrizioni e Mitigazioni Ambientali

Per la valutazione ambientale Integrata dell'intervento si rinvia all'elaborato di Regolamento Urbanistico denominato "Rapporto Generale di Valutazione Integrata".

### 1. Dati e Disposizioni Generali

Località:	Via Alfieri, Metastasio, Napoli
Tavola Regolamento Urbanistico:	Tav. 6
Zona Omogenea:	Zona B
Disciplina dei Sistemi:	R3 - Residenza Diffusa
Disciplina degli Usi:	R - Residenza
Disciplina degli Interventi:	NU - Realizzazione Opere di Urbanizzazione RU - Ristrutturazione Urbanistica

### 2. Stato di Fatto

L'area è caratterizzata dalla presenza di un vuoto interno ad un consistente isolato urbano in parte coltivato a orto, dove sono presenti due edifici produttivi non più utilizzati e inseriti in un tessuto residenziale circostante, prevalentemente costituito da case isolate su lotto.

Per questa area sono preliminarmente individuate le seguenti condizioni di degrado:

- Degrado Urbanistico**, per la carenza della funzionalità dell'impianto urbano, dovuta all'insufficienza delle opere di urbanizzazione primaria presenti, in particolare per opere di viabilità;
- Degrado Fisico**, per la presenza di ridotte condizioni d'utilizzabilità degli edifici produttivi esistenti dovuta a inadeguatezza tipologica alle moderne esigenze e collocazione inadeguata rispetto al tessuto residenziale circostante;
- Degrado Socio-economico**, per la presenza di destinazioni improprie e non compatibili con l'intorno insediativo.

### 3. Obiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- recuperare a fini residenziali un'area produttiva in contrasto con la prevalente destinazione di zona;
- realizzare un attraversamento nord sud del complesso isolato interessato dall'intervento.

### 4. Stato di Progetto

Il progetto prevede la sua attuazione attraverso una unica Unità Minima d'Intervento di seguito descritta.

R/1/Z - I nuovi edifici residenziali devono adeguarsi al disegno creato dai capannoni esistenti, di cui si prescrive la sostituzione dell'attuale consistenza superficiale; i nuovi corpi, orientati nord sud, saranno caratterizzati da altezze contenute, tipologia a schiera e giardini retrostanti. Piccoli parcheggi, fasce a verde di decoro e la realizzazione dell'attraversamento nord sud qualificano l'intervento dal punto di vista urbanizzativo.

Fino all'attuazione dell'intervento previsto dal Regolamento nella presente scheda sono consentiti su edifici e aree solo interventi manutentivi, che non comportino aumento di carico urbanistico, frazionamento o cambio di destinazione d'uso.

### 5. Dimensionamento degli Spazi Pubblici - NU

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI Id.	ST mq	Strade ml	Parcheggi mq/mc	Verde mq/mc
R/1/Z	4.806	60	6/100	18/100
Totale	4.806	60	6/100	18/100

### 6. Dimensionamento degli Interventi Privati - RU

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI Id.	ST mq	SF ml	SC mq	SUL mq	H ml
R/1/Z	4.806	ST-OU	35%SF	esistente	7.50
Totale	4.806	ST-OU	35%SF	esistente	7.50

Il progetto propone la Ristrutturazione Urbanistica della SUL a destinazione produttiva, esistente e regolarmente autorizzata alla data di approvazione del Piano Strutturale, in SUL a destinazione Residenziale.

### 7. Vincoli

L'area non è soggetta a particolari vincoli sovraordinati.

### 8. Modalità di Attuazione e Organo Competente per l'Approvazione

L'attuazione delle trasformazioni è soggetta ai seguenti atti abilitativi così come riassunti nella sottostante tabella:

UMI	Tipo	Iniziativa	Organo Competente
R/1/Z	Piano di Recupero	Privata	Consiglio Comunale

### 9. Fattibilità Geologica e Idraulica

Fattibilità Idraulica: **Lavori in Corso**

Fattibilità Geologica: **Lavori in Corso**

### 10. Prescrizioni e Mitigazioni Ambientali

Per la valutazione ambientale Integrata dell'intervento si rinvia all'elaborato di Regolamento Urbanistico denominato "Rapporto Generale di Valutazione Integrata".

### 1. Dati e Disposizioni Generali

Località:	Via Bellini, Scuole Nuove
Tavola Regolamento Urbanistico:	Tav. 6
Zona Omogenea:	Zona B
Disciplina dei Sistemi:	R3 - Residenza Diffusa
Disciplina degli Usi:	R - Residenza
Disciplina degli Interventi:	NU - Realizzazione Opere di Urbanizzazione RU - Ristrutturazione Urbanistica

### 2. Stato di Fatto

L'area è caratterizzata dalla presenza di un consistente edificio produttivo ancora utilizzato, ma inserito in un tessuto residenziale circostante, prevalentemente costituito da case isolate su lotto.

Per questa area sono preliminarmente individuate le seguenti condizioni di degrado:

- Degrado Urbanistico**, per la carenza della funzionalità dell'impianto urbano, dovuta all'insufficienza delle opere di urbanizzazione primaria in relazione al tipo di edificio presente;
- Degrado Igienico**, per la presenza di ridotte condizioni d'utilizzabilità degli edifici per inadeguatezza tipologica alle moderne esigenze e soprattutto collocazione inadeguata di un consistente volume nel tessuto residenziale circostante;
- Degrado Socio-economico**, per la presenza di destinazioni improprie e non compatibili con l'intorno insediativo;

### 3. Obiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- recuperare a fini residenziali un'area produttiva in contrasto con la prevalente destinazione di zona.
- riallacciare la via Scuole Nuove alla via Bellini.

### 4. Stato di Progetto

Il progetto prevede la sua attuazione attraverso una unica Unità Minima d'Intervento di seguito descritta.

R/1/V - Il nuovo edificio residenziale sarà orientato nord sud lungo la via Bellini. Solo un parcheggio, che si attesta sulla via Scuole Nuove, ricollegata alla maglia esistente, qualifica l'intervento dal punto di vista urbanizzativo.

Fino alla prevista dismissione della scuola su via Bellini e il possibile recupero del giardino esistente a strada, l'intervento non potrà essere oggetto di convenzionamento.

Fino all'attuazione dell'intervento previsto dal Regolamento nella presente scheda sono consentiti su edifici e aree solo interventi manutentivi, che non comportino aumento di carico urbanistico, frazionamento o cambio di destinazione d'uso.

### 5. Dimensionamento degli Spazi Pubblici - NU

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI	ST	Strade	Parcheggi	Verde
Id.	mq	ml	mq/mc	mq/mc
R/1/V	4.858	35	6/100	18/100
Totale	4.858	35	6/100	18/100

Per il carattere particolarmente intensivo dell'intervento, le aree a verde necessarie a soddisfare gli standard prescritti, possono essere reperite in altre aree a simile destinazione nella UTOE 1 oppure essere monetizzate.

### 6. Dimensionamento degli Interventi Privati - RU

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI	ST	SF	SC	SUL	H
Id.	mq	ml	mq	mq	ml
R/1/V	4.858	ST-OU	35%SF	esistente	10.50
Totale	4.858	ST-OU	35%SF	esistente	10.50

Il progetto propone la Ristrutturazione Urbanistica della SUL a destinazione produttiva, esistente e regolarmente autorizzata alla data di approvazione del Piano Strutturale, in SUL a destinazione Residenziale.

### 7. Vincoli

L'area non è soggetta a particolari vincoli sovraordinati.

### 8. Modalità di Attuazione e Organo Competente per l'Approvazione

L'attuazione delle trasformazioni è soggetta ai seguenti atti abilitativi così come riassunti nella sottostante tabella:

UMI - Proponente	Tipo	Iniziativa	Organo Competente
R/1/V	Piano di Recupero	Privata	Consiglio Comunale

### 9. Fattibilità Geologica e Idraulica

Fattibilità Idraulica: **Lavori in Corso**

Fattibilità Geologica: **Lavori in Corso**

### 10. Prescrizioni e Mitigazioni Ambientali

Per la valutazione ambientale Integrata dell'intervento si rinvia all'elaborato di Regolamento Urbanistico denominato "Rapporto Generale di Valutazione Integrata".

### 1. Dati e Disposizioni Generali

Località:	Via Pasubio
Tavola Regolamento Urbanistico:	Tav. 7
Zona Omogenea:	Zona B
Disciplina dei Sistemi:	R3 - Residenza Diffusa
Disciplina degli Usi:	R - Residenza
Disciplina degli Interventi:	NU - Realizzazione Opere di Urbanizzazione RU - Ristrutturazione Urbanistica

### 2. Stato di Fatto

L'area è caratterizzata dalla presenza di un episodico tessuto di edifici produttivi, in parte in stato di degrado funzionale e urbanistico dovuti al disuso della loro consistenza o seppur utilizzati incompatibili con la destinazione residenziale dell'area de La Catena, prevista dal Piano Strutturale.

Per questa area sono preliminarmente individuate le seguenti condizioni di degrado:

- Degrado Urbanistico**, per la carenza della funzionalità dell'impianto urbano, dovuta all'insufficienza delle opere di urbanizzazione primaria presenti, in particolare il mancato completamento viario di via Pasubio con la nuova strada da sud in corso di ultimazione;
- Degrado Fisico**, per la presenza di ridotte condizioni d'utilizzazione degli edifici a causa anche di precarie condizioni statiche, fatiscenza di finiture ed impianti, ma soprattutto inadeguatezza tipologica;
- Degrado Socio-economico**, per la presenza di destinazioni improprie e non compatibili con l'intorno insediativo;
- Degrado Ambientale**, per la presenza di aree libere impropriamente utilizzate, con impoverimento fisico delle aree urbane.

### 3. Obiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- recuperare a fini residenziali un'area produttiva da riqualificare;
- realizzare un necessario collegamento viario che riallacci via Pasubio con la nuova strada da sud.

### 4. Stato di Progetto

Il progetto prevede la sua attuazione attraverso una unica Unità Minima d'Intervento di seguito descritta.

R/2/Z - I nuovi edifici residenziali devono adeguarsi al disegno creato dai capannoni esistenti, di cui si prescrive la sostituzione dell'attuale consistenza superficiale; i nuovi corpi, orientati nord sud, saranno caratterizzati da altezze contenute e tipologia a schiera con giardini retrostanti. Il completamento della via Pasubio e il suo riallaccio alla viabilità esistente dotandola di fasce a verde di decoro qualificano l'intervento dal punto di vista urbanizzativo.

Fino all'attuazione dell'intervento previsto dal Regolamento nella presente scheda sono consentiti su edifici e aree solo interventi manutentivi, che non comportino aumento di carico urbanistico, frazionamento o cambio di destinazione d'uso.

### 5. Dimensionamento degli Spazi Pubblici - NU

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI	ST	Strade	Parcheggi	Verde
Id.	mq	ml	mq/mc	mq/mc
R/2/Z	16.614	90	6/100	18/100
Totale	16.614	90	6/100	18/100

### 6. Dimensionamento degli Interventi Privati - RU

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI	ST	SF	SC	SUL	H
Id.	mq	ml	mq	mq	ml
R/2/Z	16.614	ST-OU	35%SF	esistente	7.50
Totale	16.614	ST-OU	35%SF	esistente	7.50

Il progetto propone la Ristrutturazione Urbanistica della SUL a destinazione produttiva, esistente e regolarmente autorizzata alla data di approvazione del Piano Strutturale, in SUL a destinazione Residenziale.

### 7. Vincoli

L'area non è soggetta a particolari vincoli sovraordinati.

### 8. Modalità di Attuazione e Organo Competente per l'Approvazione

L'attuazione delle trasformazioni è soggetta ai seguenti atti abilitativi così come riassunti nella sottostante tabella:

UMI - Proponente	Tipo	Iniziativa	Organo Competente
R/2/Z	Piano di Recupero	Privata	Consiglio Comunale

### 9. Fattibilità Geologica e Idraulica

Fattibilità Idraulica: **Lavori in Corso**

Fattibilità Geologica: **Lavori in Corso**

### 10. Prescrizioni e Mitigazioni Ambientali

Per la valutazione ambientale Integrata dell'intervento si rinvia all'elaborato di Regolamento Urbanistico denominato "Rapporto Generale di Valutazione Integrata".

### 1. Dati e Disposizioni Generali

Località:	Via Santini, Boccardi, ex Provinciale
Tavola Regolamento Urbanistico:	Tav. 7
Zona Omogenea:	Zona B
Disciplina dei Sistemi:	R3 - Residenza Diffusa
Disciplina degli Usi:	R - Residenza
Disciplina degli Interventi:	NU – Realizzazione Opere di Urbanizzazione RU – Ristrutturazione Urbanistica

### 2. Stato di Fatto

L'area è composta da due parti distinte e con caratteristiche diverse: a sud l'area è libera da fabbricati e coltivata a orti, quali resedi allungati degli edifici residenziali su via Santini; a nord invece un tessuto di edifici produttivi, solo in parte in muratura, si attesta sulla vecchia provinciale occupando in profondità l'isolato oggetto d'intervento.

Per questa area sono preliminarmente individuate le seguenti condizioni di degrado:

- Degrado Urbanistico**, per la carenza della funzionalità dell'impianto urbano, dovuta all'insufficienza delle opere di urbanizzazione primaria presenti, in particolare un'attraversamento del compatto isolato urbano;
- Degrado Fisico**, per la presenza di ridotte condizioni d'utilizzazione degli edifici a causa anche di precarie condizioni statiche, fatiscenza di finiture ed impianti, ma soprattutto inadeguatezza tipologica;
- Degrado Igienico**, per le ridotte condizioni di abitabilità e di utilizzazione degli edifici, in relazione all'impianto planivolumetrico o alla presenza di condizioni generali di insalubrità;
- Degrado Socio-economico**, per la presenza di destinazioni improprie e non compatibili con l'intorno insediativo;

### 3. Obiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- recuperare a fini residenziali un'area produttiva in parte in stato di abbandono;
- realizzare un necessario collegamento viario che riallacci via Santini con la vecchia provinciale, ricucendo le maglie del tessuto esistente.

### 4. Stato di Progetto

Il progetto prevede la sua attuazione attraverso una Unità Minima d'Intervento di seguito descritta, che potrà essere frazionata in più sottounità all'interno dello stesso unico Piano Attuativo.

R/2/V - I nuovi edifici residenziali si organizzano in palazzine lungo il tratto di strada che attraversa il complesso isolato in senso nord sud ricollegando la vecchia provinciale con la via Santini; all'interno il verde, anche privato, ma soprattutto un parcheggio sulla via Volturo per dar fiato alla strettoia del Casello, antico centro civico della frazione.

Fino all'attuazione dell'intervento previsto dal Regolamento nella presente scheda sono consentiti su edifici e aree solo interventi manutentivi, che non comportino aumento di carico urbanistico, frazionamento o cambio di destinazione d'uso.

### 5. Dimensionamento degli Spazi Pubblici - NU

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI	ST	Strade	Parcheggi	Verde
Id.	mq	ml	mq/mc	mq/mc
R/2/V	22.448	180	6/100	18/100
Totale	22.448	180	6/100	18/100

### 6. Dimensionamento degli Interventi Privati - RU

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI	ST	SF	SC	SUL	H
Id.	mq	ml	mq	mq	ml
R/2/V	22.448	ST-OU	35%SF	esistente	7.50
Totale	22.448	ST-OU	35%SF	esistente	7.50

Il progetto propone la Ristrutturazione Urbanistica della SUL a destinazione produttiva, esistente e regolarmente autorizzata alla data di approvazione del Piano Strutturale, in SUL a destinazione Residenziale.

### 7. Vincoli

L'area non è soggetta a particolari vincoli sovraordinati.

### 8. Modalità di Attuazione e Organo Competente per l'Approvazione

L'attuazione delle trasformazioni è soggetta ai seguenti atti abilitativi così come riassunti nella sottostante tabella:

UMI - Proponente	Tipo	Iniziativa	Organo Competente
R/2/V - 6, 35, 36	Piano di Recupero	Privata	Consiglio Comunale

### 9. Fattibilità Geologica e Idraulica

Fattibilità Idraulica: **Lavori in Corso**

Fattibilità Geologica: **Lavori in Corso**

### 10. Prescrizioni e Mitigazioni Ambientali

Per la valutazione ambientale Integrata dell'intervento si rinvia all'elaborato di Regolamento Urbanistico denominato "Rapporto Generale di Valutazione Integrata".

### 1. Dati e Disposizioni Generali

Località:	Via Gaber, Lavagnini, Santini, Boccardi
Tavola Regolamento Urbanistico:	Tav. 6, Tav. 7
Zona Omogenea:	Zona B
Disciplina dei Sistemi:	R3 - Residenza Diffusa
Disciplina degli Usi:	R - Residenza
Disciplina degli Interventi:	NU – Realizzazione Opere di Urbanizzazione RU – Ristrutturazione Urbanistica

### 2. Stato di Fatto

L'area è caratterizzata dalla presenza di un episodico tessuto di edifici produttivi, in parte in stato di degrado funzionale e urbanistico dovuti al disuso della loro consistenza. Unico episodio notevole, il Lanificio Emmebi, organizzato su una strada interna coperta che distribuisce i capannoni latitanti.

Per questa area sono preliminarmente individuate le seguenti condizioni di degrado:

- Degrado Urbanistico**, per la carenza della funzionalità dell'impianto urbano, dovuta all'insufficienza delle opere di urbanizzazione primaria presenti;
- Degrado Fisico**, per la presenza di ridotte condizioni d'utilizzazione degli edifici a causa anche di precarie condizioni statiche, fatiscenza di finiture ed impianti, ma soprattutto inadeguatezza tipologica;
- Degrado Socio-economico**, per la presenza di destinazioni improprie e non compatibili con l'intorno insediativo.

### 3. Obiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- recuperare a fini residenziali un'area produttiva in parte in stato di abbandono.

### 4. Stato di Progetto

Il progetto prevede la sua attuazione attraverso una unica Unità Minima d'Intervento di seguito descritta.

R/2/T - I nuovi edifici residenziali devono adeguarsi al disegno creato dai capannoni esistenti, di cui si prescrive la sostituzione dell'attuale consistenza superficiale; questi nuovi corpi, orientati nord sud, saranno caratterizzati da altezze contenute, tipologia a schiera e distribuiti su strade interne a parcheggio privato, con giardini retrostanti.

Solo un parcheggio che si attesti sulla via Lavagnini, una fascia di verde di decoro su via Gaber e un percorso pedonale che sulle tracce della strada coperta del Lanificio tagli in due l'isolato qualificano l'intervento dal punto di vista urbanizzativo.

Fino all'attuazione dell'intervento previsto dal Regolamento nella presente scheda sono consentiti su edifici e aree solo interventi manutentivi, che non comportino aumento di carico urbanistico, frazionamento o cambio di destinazione d'uso.

### 5. Dimensionamento degli Spazi Pubblici - NU

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI Id.	ST mq	Strade ml	Parcheggi mq/mc	Verde mq/mc
R/2/T	9.045	0	6/100	18/100
Totale	9.045	0	6/100	18/100

### 6. Dimensionamento degli Interventi Privati - RU

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI Id.	ST mq	SF ml	SC mq	SUL mq	H ml
R/2/T	9.045	ST-OU	35%SF	esistente	7.50
Totale	9.045	ST-OU	35%SF	esistente	7.50

Il progetto propone la Ristrutturazione Urbanistica della SUL a destinazione produttiva, esistente e regolarmente autorizzata alla data di approvazione del Piano Strutturale, in SUL a destinazione Residenziale.

### 7. Vincoli

L'area non è soggetta a particolari vincoli sovraordinati.

### 8. Modalità di Attuazione e Organo Competente per l'Approvazione

L'attuazione delle trasformazioni è soggetta ai seguenti atti abilitativi così come riassunti nella sottostante tabella:

UMI - Proponente	Tipo	Iniziativa	Organo Competente
R/2/T - 30	Piano di Recupero	Privata	Consiglio Comunale

### 9. Fattibilità Geologica e Idraulica

Fattibilità Idraulica: **Lavori in Corso**

Fattibilità Geologica: **Lavori in Corso**

### 10. Prescrizioni e Mitigazioni Ambientali

Per la valutazione ambientale Integrata dell'intervento si rinvia all'elaborato di Regolamento Urbanistico denominato "Rapporto Generale di Valutazione Integrata".

### 1. Dati e Disposizioni Generali

Località:	Via Selva
Tavola Regolamento Urbanistico:	Tav. 12
Zona Omogenea:	Zona A
Disciplina dei Sistemi:	I1 – Insediamenti Residenziali nel Territorio Rurale
Disciplina degli Usi:	R – Residenza U – Turistico e Ricettivo S – Servizi Pubblici o d'uso Pubblico
Disciplina degli Interventi:	RC - Restauro e Risanamento Conservativo

### 2. Stato di Fatto

L'area è caratterizzata dalla presenza di un complesso di edifici di rilevante valore storico, aperti su un giardino, che separa la Villa, eretta a bastione sull'argine dell'Ombrone, dalle scuderie con corpo di fabbrica a L verso nord.

La prima ha una struttura imponente e presenta una doppia gradinata in travertino, stemmi, portali in pietra serena e un torrino merlato. Le annesse scuderie, attualmente in stato di abbandono e degrado, sono caratterizzate da un fronte sud di particolare pregio, in stile manierista.

Per questa area sono preliminarmente individuate le seguenti condizioni di degrado:

- b) **Degrado Fisico**, per precarie condizioni di staticità dell'edificato connesse all'usura del tempo, con diffusa fatiscenza delle strutture e delle finiture e carenza o insufficienza degli impianti tecnologici;
- d) **Degrado Socio-economico**, per il completo abbandono dell'immobile non compatibile con l'intorno insediativo.

### 3. Obbiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- a) recuperare qualitativamente e a fini compatibili un complesso di edifici in stato di abbandono.

### 4. Stato di Progetto

Il progetto prevede la sua attuazione attraverso una unica Unità Minima d'Intervento di seguito descritta.

R/4/A – Il recupero del complesso di edifici deve avvenire attraverso un Piano che permetta di riqualificare l'area ormai da tempo in stato di abbandono, definire i modi di intervento e recuperare le modalità di finitura del complesso.

Detto piano si deve misurare con il rischio idraulico cui è sottoposta l'area di appartenenza e definire anche eventuali usi pubblici o turistici che potrebbero essere affidati a parte del complesso, giusta la sua particolare qualità che connota la porzione aglianese della Frazione de La Ferruccia, in particolare relativamente al corpo nord delle scuderie.

L'intervento caratterizzante il Piano di Recupero è: **RC - Restauro e Risanamento Conservativo**.

Fino all'attuazione del Piano previsto dal Regolamento nella presente scheda sono consentiti su edifici e aree solo interventi manutentivi, che non comportino aumento di carico urbanistico, frazionamento o cambio di destinazione d'uso.

### 5. Dimensionamento degli Spazi Pubblici

Giusta la presenza di adeguate urbanizzazioni al contorno e la prevalente destinazione residenziale del complesso non è prevista la realizzazione di Opere di Urbanizzazione, fatta salva la possibilità di individuare in sede di Piano di Recupero eventuali porzioni dell'edificio che svolgano funzioni pubbliche o d'uso pubblico.

### 6. Dimensionamento degli Interventi Privati - RC

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI Id.	ST mq	SF ml	SC mq	SUL mq	H ml
R/4/A	5.329	esistente	esistente	esistente	esistente
Totale	5.329	esistente	esistente	esistente	esistente

### 7. Vincoli

L'area non è soggetta a particolari vincoli sovraordinati.

### 8. Modalità di Attuazione e Organo Competente per l'Approvazione

L'attuazione delle trasformazioni è soggetta ai seguenti atti abilitativi così come riassunti nella sottostante tabella:

UMI - Proponente	Tipo	Iniziativa	Organo Competente
R/4/A	Piano di Recupero	Privata	Consiglio Comunale

### 9. Fattibilità Geologica e Idraulica

Fattibilità Idraulica: **Lavori in Corso**

Fattibilità Geologica: **Lavori in Corso**

### 10. Prescrizioni e Mitigazioni Ambientali

Per la valutazione ambientale Integrata dell'intervento si rinvia all'elaborato di Regolamento Urbanistico denominato "Rapporto Generale di Valutazione Integrata".

3.1	
3.1.3	

## TITOLO PRIMO - IL GOVERNO DEL TERRITORIO PRESENTE

### CAPO TERZO - AREE IN CORSO DI TRASFORMAZIONE

3.1.3.1

C

Aree in Corso di Trasformazione

Sono gli interventi mutuati dal vigente PRG che il Piano Strutturale conferma a seguito della verifica di sostenibilità delle trasformazioni ivi previste attraverso la Valutazione degli Effetti Ambientali effettuata.

Queste aree sono definite dal Piano Strutturale quali "Aree in Corso di Trasformazione", soggette in linea generale a Piani Attuativi, solo adottati o d'Iniziativa anche Pubblica.

Fino all'attuazione dell'intervento previsto dal Regolamento nell'apposita scheda sono consentiti su edifici e aree solo interventi manutentivi o ristrutturativi, che non comportino aumento di carico urbanistico, frazionamento o cambio di destinazione d'uso.

Essi sono individuati da apposito perimetro e per ogni intervento in tali aree corre l'obbligo riferirsi alle schede di seguito elencate:

UTOE	ID	USO	SIGLA	NOME
UTOE 1	C/1	RESIDENZA	C/1/A	Le Lame
UTOE 2	C/2	RESIDENZA	C/2/A	Luxemburg
UTOE 3	C/3	PRODUZIONE	C/3/A	Carabattole

3.1.3.2

C

Altre Aree Adottate o Approvate

Sono gli interventi relativi ai Piani Attuativi adottati/approvati o in corso di attuazione, in forza del vigente PRG, che sono riportati con apposito perimetro e specifica simbologia nelle tavole del Regolamento Urbanistico.

All'interno di detti perimetri conservano validità le previsioni di detti Piani Attuativi così come approvate dal Consiglio Comunale e convenzionate.

Alla formazione dei Piani Attuativi che alla data di adozione delle presenti norme risultino solo adottati si applicano le norme tecniche previste dall'ultimo PRG.

Essi sono individuati da apposito perimetro e di seguito elencati:

UTOE	ID	USO	SIGLA	NOME
UTOE 1	C/1	RESIDENZA	C/1/Z	Moderno (B13)
UTOE 2	C/2	RESIDENZA	C/2/Z	Tempesti
			C/2/V	Otranto (C06)
UTOE 3	C/3	PRODUZIONE	C/3/Z	Settola (A07/2)

### 1. Dati e Disposizioni Generali

Località:	Via Le Lame, Don Gnocchi
Tavola Regolamento Urbanistico:	Tav. 6
Zona Omogenea:	Zona C
Disciplina dei Sistemi:	R3 – Residenza Diffusa
Disciplina degli Usi:	Sd - Servizi per la Salute - RSA R - Residenza
Disciplina degli Interventi:	RM – Ristrutturazione Edilizia Medium NU - Realizzazione Opere di Urbanizzazione NE - Nuova Edificazione

### 2. Stato di Fatto

L'area delle Lame è stata oggetto di interventi PEEP a seguito dell'approvazione di specifiche varianti, ad oggi decadute; alcune porzioni dell'area sono state oggetto di trasformazioni urbanistiche, la Residenza Sanitaria per Anziani e due fabbricati per l'Edilizia Economica e Popolare sovvenzionata, ma si possono comunque individuare alcune porzioni residue, che non risultano interessate da trasformazioni e giacciono in parziale stato di abbandono. Infatti se si esclude la realizzazione della RSA e di Via Le Lame, non sono state realizzate le previste opere di urbanizzazione, atte a soddisfare il carico urbanistico indotto da tutte le trasformazioni approvate.

### 3. Obiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- riplanificare un'area che alla scadenza del PEEP, approvato nel 1988, risulterebbe priva di efficace strumento urbanistico, giusta la carenza di parte delle urbanizzazioni primarie necessarie alla sua determinazione;
- dotare delle infrastrutture necessarie le aree esistenti e previste;
- rendere efficace il finanziamento regionale per la realizzazione di 12 alloggi di Edilizia Economica e Popolare su parte dell'area di proprietà comunale.

### 4. Stato di Progetto

A causa della scadenza del vincolo espropriativo imposto dal PRG e delle recenti determinazioni assunte in merito alla definizione dell'indennità di esproprio in caso di aree edificabili, il Regolamento Urbanistico prevede l'attuazione della previsione attraverso una Unità Minima d'Intervento di seguito descritta.

C/1/A - La UMI prevede la realizzazione di un complesso di edifici residenziali di altezza contenuta, che organizzano un tessuto discontinuo lungo la ricalificata via Don Gnocchi, dove sono organizzati i necessari parcheggi di urbanizzazione.

Porzioni di verde pubblico filtrano la RSA dalle alte residenze esistenti e offrono la possibilità di allargare gli orti comunali, recuperando inoltre l'antico percorso della vicinale perduta nelle trasformazioni.

Sulla proprietà comunale si localizza il sovvenzionato intervento per complessivi 12 alloggi di vario taglio.

Gli edifici esistenti all'interno dell'area, PEEP e RSA, potranno essere oggetto di interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo Medium, senza però alterarne la destinazione d'uso esistente, anche in assenza del Piano Attuativo di cui al punto 8 della presente scheda progettuale.

### 5. Dimensionamento degli Spazi Pubblici - NU

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per l'Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI	ST	Strade	Parcheggi	Verde	Servizi
Id.	mq	ml	mq	mq	mq
C/1/A	...Omissis...				
Totale	23.446	180	1.997	4.658	5.097

### 6. Dimensionamento degli Interventi Privati - NE

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per l'Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI	ST	SF RM	SF NE	SUL NE	H NE
Id.	mq	mq	mq	mq	ml
C/1/A/1	...Omissis...				
Totale	23.446	10.590	4.176	3.030	10.50

### 7. Vincoli

L'area non è soggetta a particolari vincoli sovraordinati.

### 8. Modalità di Attuazione e Organo Competente per l'Approvazione

L'attuazione delle trasformazioni è soggetta ai seguenti atti abilitativi così come riassunti nella sottostante tabella:

UMI	Tipo	Iniziativa	Organo Competente
C/1/A	Piano Attuativo	Mista Pubblico/Privato	Consiglio Comunale

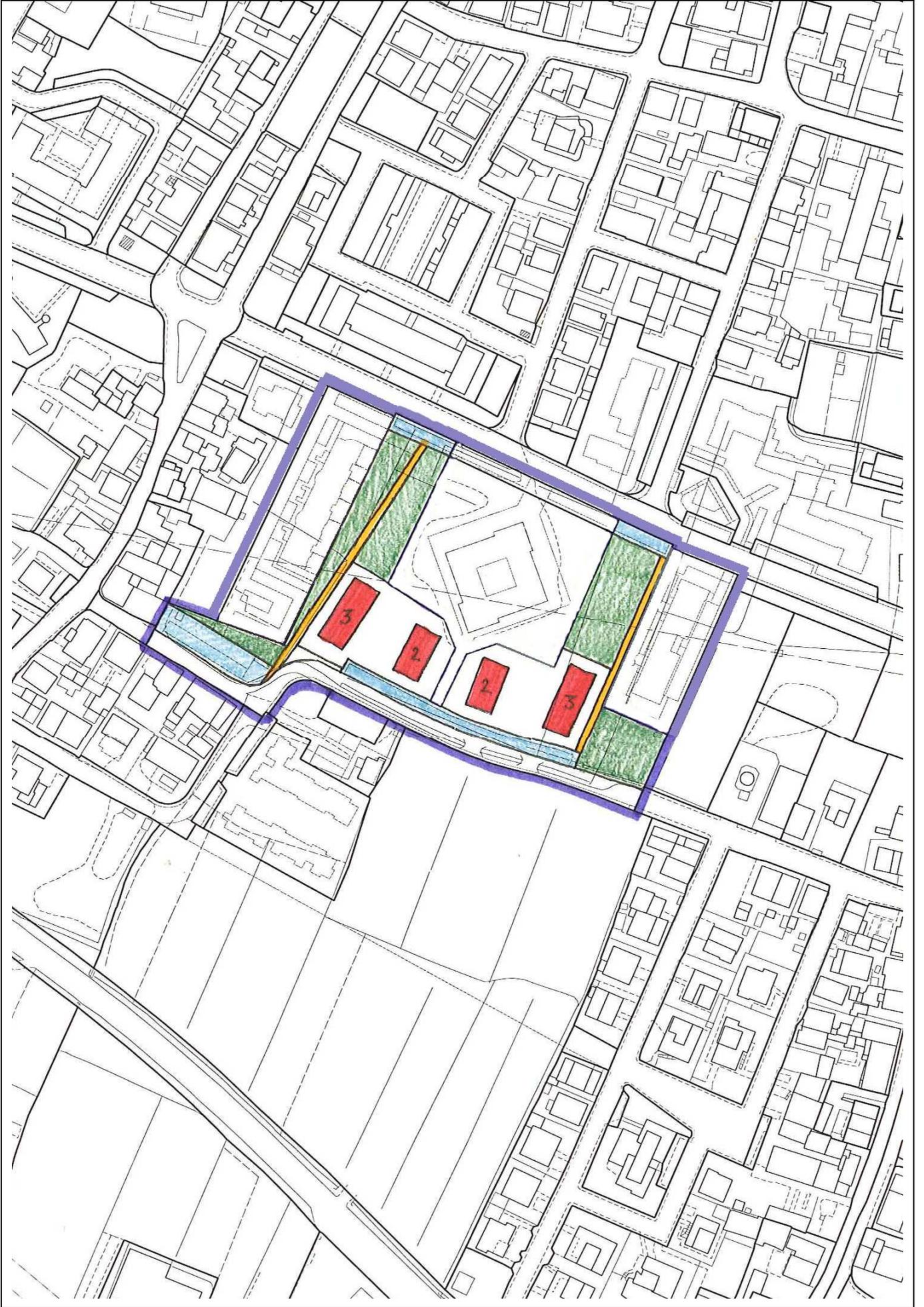
### 9. Fattibilità Geologica e Idraulica

Fattibilità Idraulica: **Lavori in Corso**

Fattibilità Geologica: **Lavori in Corso**

### 10. Prescrizioni e Mitigazioni Ambientali

Per la valutazione ambientale Integrata dell'intervento si rinvia all'elaborato di Regolamento Urbanistico denominato "Rapporto Generale di Valutazione Integrata".



### 1. Dati e Disposizioni Generali

Località:	Via Luxemburg, Montesabotino, Carso, Montegrappa
Tavola Regolamento Urbanistico:	Tav. 7
Zona Omogenea:	Zona C
Disciplina dei Sistemi:	R3 – Residenza Diffusa
Disciplina degli Usi:	R - Residenza
Disciplina degli Interventi:	NU - Realizzazione Opere di Urbanizzazione NE - Nuova Edificazione

### 2. Stato di Fatto

L'area interessata si caratterizza come un vuoto urbano chiuso tra gli insediamenti su via Casello e il PEEP La Catena, da lungo in attesa di trasformazioni e per questo in stato di parziale abbandono.

A nord alcune strade esistenti non sono richiuse nelle maglie urbane; a sud via Montesabotino si riallaccia alla viabilità di rango superiore.

### 3. Obiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- a) completare l'insediamento residenziale in località La Catena attrezzandolo di un'area sportiva e parcheggi pubblici.

### 4. Stato di Progetto

A causa della scadenza del vincolo espropriativo imposto dal PRG e delle recenti determinazioni assunte in merito alla definizione dell'indennità di esproprio in caso di aree edificabili, il Regolamento Urbanistico prevede l'attuazione della previsione attraverso una unica Unità Minima d'Intervento di seguito descritta.

C/2/A/1 - Il progetto prevede la realizzazione ed il completamento dell'area residenziale con un complesso di edifici organizzati lungo la via Luxemburg, già in parte dotata di opere di urbanizzazione primaria e collegata alla rete viaria sovraordinata.

Il Piano Attuativo dovrà essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste, prevedendo il completamento dell'asse dei servizi a verde del PEEP con un'area sportiva di base e attrezzando la strada principale con parcheggi alberati.

### 5. Dimensionamento degli Spazi Pubblici - NU

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per l'Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI	ST	Strade	Parcheggi	Verde
Id.	mq	ml	mq	mq
C/2/A/1	...Omissis...			
Totale	15.192	145	750	3.750

### 6. Dimensionamento degli Interventi Privati - NE

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per l'Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI	ST	SF	SUL	H
Id.	mq	ml	mq	ml
C/2/A/1	...Omissis...			
Totale	15.192	9.242	5.000	10.50

### 7. Vincoli

L'area non è soggetta a particolari vincoli sovraordinati.

### 8. Modalità di Attuazione e Organo Competente per l'Approvazione

L'attuazione delle trasformazioni è soggetta ai seguenti atti abilitativi così come riassunti nella sottostante tabella:

UMI	Tipo	Iniziativa	Organo Competente
C/2/A	Piano di Lottizzazione	Privata	Consiglio Comunale

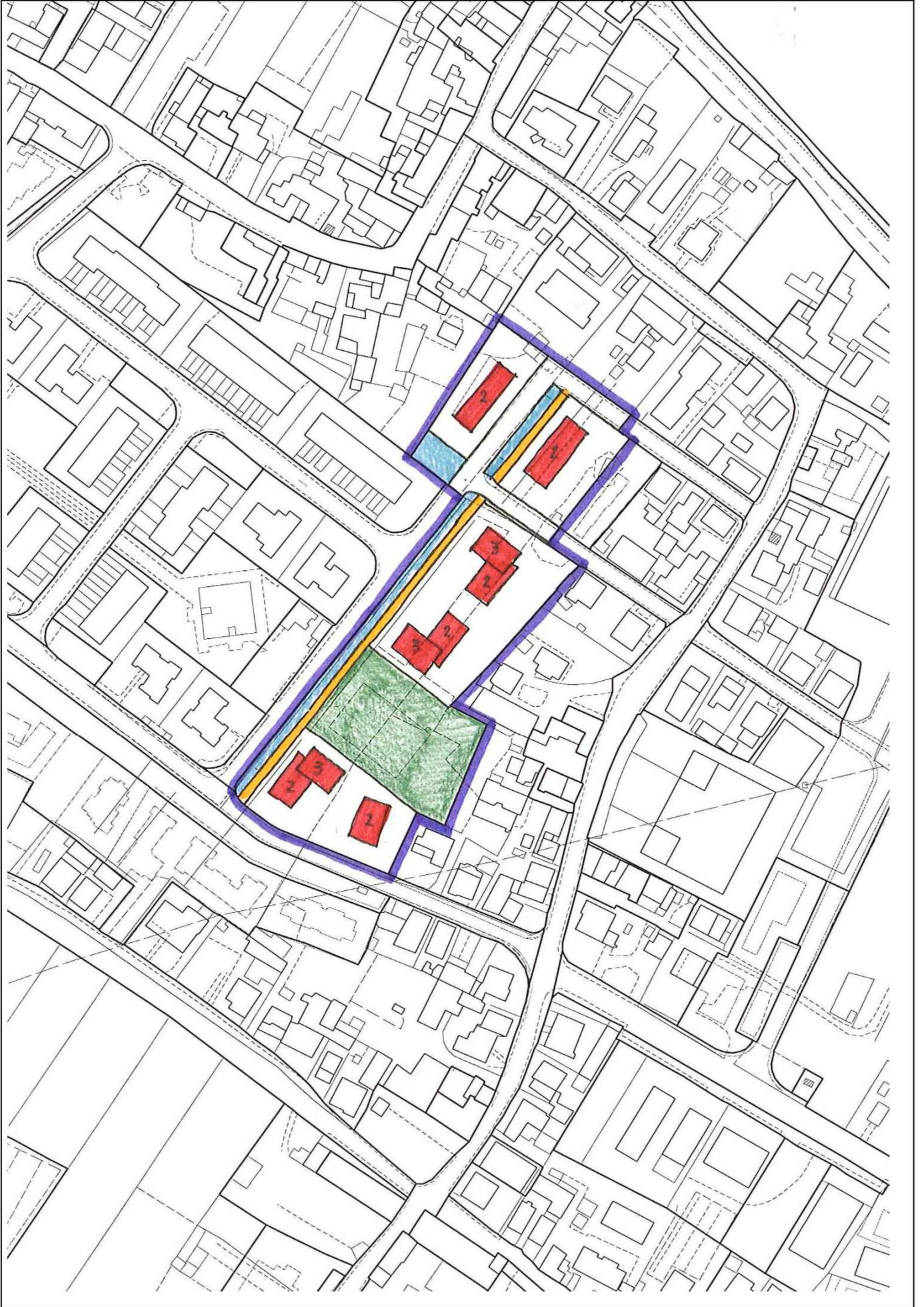
### 9. Fattibilità Geologica e Idraulica

Fattibilità Idraulica: **Lavori in Corso**

Fattibilità Geologica: **Lavori in Corso**

### 10. Prescrizioni e Mitigazioni Ambientali

Per la valutazione ambientale Integrata dell'intervento si rinvia all'elaborato di Regolamento Urbanistico denominato "Rapporto Generale di Valutazione Integrata".



### 1. Dati e Disposizioni Generali

Località:	Via La Pira
Tavola Regolamento Urbanistico:	Tav. 4
Zona Omogenea:	Zona D
Disciplina dei Sistemi:	X1 - Polo Produttivo a Carabattole
Disciplina degli Usi:	P - Produttivo
Disciplina degli Interventi:	NU - Realizzazione Opere di Urbanizzazione NE - Nuova Edificazione

### 2. Stato di Fatto

L'area interessata si caratterizza come un'ampia area non edificata, per lo più incolta o a vivaio in pieno campo. Essa confina: a nord con insediamenti residenziali su via Piave, filtrati attraverso aree fortemente frazionate e utilizzate a orto; a Est con l'insediamento produttivo di carattere artigianale di Carabattole 2, realizzato in forza di un PIP promosso e attuato dall'Amministrazione Comunale; a sud da recenti interventi a carattere pubblico come il nuovo magazzino comunale e il parco in corso di realizzazione; a ovest con un'ampia area a vivaio a pieno campo interna al limite urbano, considerata dal Piano Strutturale come area di trasformazione.

### 3. Obiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- realizzare le aree produttive già previste dal Piano vigente, integrando tali previsioni con opere di urbanizzazione o a servizio qualificanti, dislocate in maniera razionale al loro interno;
- individuare aree per il trasferimento di imprese produttive localizzate all'interno del sottosistema residenziale, dove sia prevista la riconversione funzionale o la sostituzione urbanistica dei fabbricati produttivi (La Catena).

### 4. Stato di Progetto

A causa della scadenza del vincolo espropriativo imposto dal PRG e delle recenti determinazioni assunte in merito alla definizione dell'indennità di espropriazione in caso di aree edificabili, il Regolamento Urbanistico prevede l'attuazione della previsione attraverso un Piano Attuativo di Iniziativa Pubblica, ma partecipazione Pubblico-Privato, attraverso una unica Unità Minima d'Intervento di seguito descritta.

C/3/A - Il progetto prevede il definitivo completamento del Polo Produttivo del comune, già dotato di opere di urbanizzazione primaria e facilmente collegato alla principale rete viaria sovraordinata, attraverso lotti dove si possano concretizzare realtà di dimensioni contenute. Il Piano Attuativo dovrà essere corredato da specifici studi di inserimento dal punto di vista urbanistico e da una definizione di dettaglio delle sistemazioni esterne previste.

L'amministrazione proprietaria di parte dell'area, per i lotti da lei attuabili in forza dei suoi diritti, seleziona con apposito bando, gli assegnatari, al fine del trasferimento di imprese produttive localizzate all'interno del sottosistema residenziale, dove sia prevista la riconversione funzionale o la sostituzione urbanistica dei fabbricati industriali.

### 5. Dimensionamento degli Spazi Pubblici - NU

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI	ST	Strade	Parcheggi	Verde
Id.	mq	ml	mq	mq
C/3/A	...Omissis...			
Totale	34.043	400	2.200	2.200

### 6. Dimensionamento degli Interventi Privati - NE

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI	ST	SF	SC	H
Id.	mq	ml	mq	ml
C/3/A	...Omissis...			
Totale	34.043	24.800	11.000	10.50

### 7. Vincoli

L'area non è soggetta a particolari vincoli sovraordinati.

### 8. Modalità di Attuazione e Organo Competente per l'Approvazione

L'attuazione delle trasformazioni è soggetta ai seguenti atti abilitativi così come riassunti nella sottostante tabella:

UMI	Tipo	Iniziativa	Organo Competente
C/3/A/1	Piano Attuativo	Mista Pubblico/Privato	Consiglio Comunale

### 9. Fattibilità Geologica e Idraulica

Fattibilità Idraulica: **Lavori in Corso**

Fattibilità Geologica: **Lavori in Corso**

### 10. Prescrizioni e Mitigazioni Ambientali

Per la valutazione ambientale Integrata dell'intervento si rinvia all'elaborato di Regolamento Urbanistico denominato "Rapporto Generale di Valutazione Integrata".





3.2	
3.2.1	

## TITOLO SECONDO - IL GOVERNO DEL TERRITORIO FUTURO

### CAPO PRIMO - GENERALITA'

#### 3.2.1.1

#### Perequazione

La perequazione urbanistica è finalizzata al perseguimento degli obiettivi individuati dal Piano Strutturale ed alla equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti oggetto di trasformazione urbanistica, effettuata in base alle limitazioni all'edificabilità derivante dal presente Atto di Governo del Territorio.

La perequazione urbanistica consente la messa in atto di meccanismi di controllo delle dinamiche legate alle rendite dei suoli connesse alle previsioni del piano e in particolare essa permette:

- una maggiore equità di trattamento nei confronti della proprietà privata;
- il sistema di dotare la città, attraverso i nuovi interventi edilizi, di spazi scoperti da destinare a verde, parcheggi e servizi che ne arricchiscono il patrimonio e favoriscono il riequilibrio ambientale delle porzioni urbane più dense.

La perequazione urbanistica distribuendo la "fertilità edilizia" senza distinzione tra servizi e edificato, elimina la suddivisione tra zone destinate all'edificazione privata e quelle destinate a verde e servizi, permettendo di conseguenza di limitare l'individuazione delle aree preordinate all'esproprio e la decadenza quinquennale dei relativi vincoli.

Per i motivi esposti il Regolamento Urbanistico nel definire i vari comparti soggetti a perequazione:

- individua i meccanismi procedurali e amministrativi necessari ad effettuare il controllo delle cessioni delle aree, nonché delle dimensioni degli insediamenti che queste generano nei limiti fissati dal Piano Strutturale;
- disciplina gli eventuali trasferimenti di indice territoriale, attribuendo comunque ad ogni comparto il necessario quantitativo di verde pubblico;
- studia nel dettaglio ogni area di trasformazione e individua le aree soggette alla realizzazione dei nuovi edifici e quelle alla cessione diretta da destinare a verde pubblico o d'uso pubblico, avendo cura che i nuovi edifici siano posizionati sul perimetro delle nuove aree verdi, assieme ai parcheggi pubblici, in modo che la parte scoperta dei comparti perequati sia organicamente distribuita e priva di frammentazione.

#### 3.2.1.2

#### Disposizioni sulla Disciplina della Perequazione Urbanistica

La disciplina della perequazione urbanistica persegue gli obiettivi individuati dal Piano Strutturale ed è finalizzata al superamento della diversità di condizione giuridico-economica che si determina tra le proprietà immobiliari per effetto della pianificazione urbanistica, promuovendo forme di equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dagli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale.

Gli ambiti urbani soggetti alla disciplina della perequazione urbanistica sono individuati con il presente Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli indirizzi dettati dal Piano Strutturale.

Per ciascun ambito soggetto alla disciplina della perequazione urbanistica il Regolamento individua specifici parametri di riferimento dettando disposizioni volte a garantire una equa distribuzione dei diritti edificatori per tutte le proprietà immobiliari ricomprese nell'ambito medesimo.

Nella stessa misura proporzionale dei diritti edificatori nell'ambito soggetto a perequazione sono ripartiti, salvo diverso accordo:

- i quantitativi di Superficie Utile Lorda relativi alle singole funzioni previste;
- gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico che il Regolamento Urbanistico prescrive come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi;
- gli oneri relativi alla cessione gratuita al comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, servizi e attrezzature;
- gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
- gli eventuali ulteriori benefici pubblici che il Regolamento Urbanistico prescrive come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi.

La realizzazione degli interventi previsti nell'ambito soggetto a perequazione urbanistica presuppone la redazione di un piano di ricomposizione fondiaria, comprendente le permute o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo, definito sulla base del progetto di dettaglio a fini esecutivi riferito all'intero ambito.

Il rilascio o l'efficacia dei titoli abilitativi è subordinata alla sottoscrizione di atti con i quali sono effettuate le permute o cessioni immobiliari tra i soggetti aventi titolo in applicazione di criteri perequativi e alla cessione delle aree prescritte in ciascun ambito, individuato dalla presente disciplina.

Le potenzialità di trasformazione edilizia e gli obblighi stabiliti nelle presenti norme, sono conferiti unitamente all'insieme degli immobili compresi in ciascuna Unità Minima d'Intervento, indipendentemente dalla collocazione prevista degli edifici, delle loro aree di pertinenza e delle aree da riservare per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

I proprietari di tali immobili, o gli altri aventi titolo sugli stessi, devono regolare il loro rapporto in modo da rendere possibile l'attuazione del piano e sono tenuti a definire, mediante accordi pattizi, i criteri, le modalità ed i termini temporali con i quali garantire la perequazione dei benefici e dei gravami.

L'Amministrazione comunale rimane estranea da ogni questione relativa alla perequazione dei benefici e dei gravami.

#### 3.2.1.3

#### Disposizioni Integrative alla Disciplina della Perequazione Urbanistica

Al fine di agevolare la realizzazione di "abitazioni in affitto", convenzionato con il comune e per un periodo non inferiore a 8 anni o la realizzazione di Edilizia Economica e Popolare, qualora nelle aree di trasformazione, si intendano realizzare, oltre agli interventi disciplinati nella scheda norma, anche tali interventi, la capacità edificatoria esito dell'applicazione dell'indice di utilizzazione territoriale (UT) all'intera area di trasformazione, può essere incrementata del 10%, concentrando tali incrementi, in non meno del 20% dell'intera area suscettibile di trasformazioni edilizie. L'area di trasformazione alla quale si applichi tale modalità di incremento della capacità edificatoria, è sempre subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo.

Nelle singole schede il Regolamento definisce i seguenti parametri, che definiscono norme programmatiche e prestazionali da verificare e rispettare nella redazione degli strumenti attuativi o dei permessi convenzionati:

#### 1. Dati e Disposizioni Generali

Dove si individua sommariamente, Località, Tavola di Regolamento Urbanistico, Zona Omogenea, Disciplina dei Sistemi, Disciplina degli Usi, Disciplina degli Interventi.

#### 2. Stato di Fatto

Dove viene descritto lo stato di fatto dell'area interessata, la sua collocazione geografica e stabilito il ruolo che questa deve svolgere nel complesso del territorio comunale.

#### 3. Obiettivi

Dove vengono fissate le finalità che l'Amministrazione intende perseguire nell'attuazione del Regolamento e che devono essere conseguiti con i Piani o Progetti, attuativi delle previsioni individuate.

#### 4. Stato di Progetto

Dove vengono fissate le prescrizioni da osservare nell'elaborazione degli atti di governo del territorio attuativi del Regolamento, integrate da indirizzi che costituiscono disposizioni necessarie a fissare gli obiettivi da raggiungere.

In questo parametro vengono fissate eventuali Regole che definiscono le ulteriori prescrizioni da osservare per la realizzazione degli interventi o la messa in atto degli usi ammessi.

#### 5. Dimensionamento degli Spazi Pubblici

Dove si definiscono le quantità minime prescritte per ogni area a destinazione pubblica da realizzare contestualmente, a strada, parcheggi, verde pubblico e le aree destinate alla cessione pubblica.

Questi parametri si riferiscono alle aree a standard urbanistici obbligatori relativi a strada, parcheggi e verde pubblico da realizzare e cedere gratuitamente e/o asservire all'uso pubblico, contestualmente all'attuazione degli interventi e alle aree per servizi da cedere gratuitamente al Comune, in relazione ai carichi urbanistici indotti dalle trasformazioni previste.

#### 6. Dimensionamento degli Interventi Privati

Dove si definiscono le Regole per gli Usi da osservare nell'elaborazione dei Piani Attuativi, aventi valore di norma che definisce le destinazioni d'uso ammissibili, per opere edifici e aree e le Regole per gli Interventi che definiscono gli interventi che possono essere messi in atto e si fissano quindi le quantità massime ammissibili per ogni uso ammesso.

#### 7. Vincoli

Dove si delinea sommariamente il quadro dei vincoli sovraordinati da rispettare nella redazione del progetto per l'area individuata.

#### 8. Modalità di Attuazione e Organo Competente per l'Approvazione

Dove si definisce il tipo di Piano Attuativo o l'eventuale Progetto Unitario che sottintende alla formazione dei Titoli Abilitativi Edilizi, propedeutici alle trasformazioni urbanistiche ed Edilizie e l'organo competente all'approvazione del Piano o del Progetto.

#### 9. Fattibilità Geologica e Idraulica

Dove si definisce la fattibilità sotto il profilo geologico e idraulico dell'intervento previsto.

#### 10. Prescrizioni e Mitigazioni Ambientali

Dove si definiscono disposizioni operanti sulle risorse essenziali del territorio, aventi valore di norma che regolano gli usi ammissibili, le trasformazioni consentite, le salvaguardie, le procedure e i vincoli che gli atti del governo del territorio devono recepire oltre alle modalità da seguire e le valutazioni da effettuare per l'attuazione delle trasformazioni, in ragione degli indicatori ambientali.

Nella parte grafica delle schede progettuali, raccolte nelle tavole di Regolamento, sono individuate le regole relative ad ogni area, che definiscono norme programmatiche e prestazionali da verificare e rispettare nella redazione degli strumenti attuativi o dei permessi convenzionati.

Ferme restando le consistenze ed i parametri urbanistici previsti dalle schede progettuali, nonché gli eventuali obblighi prescritti ai proponenti, le indicazioni grafiche riportate sulle tavole del Regolamento Urbanistico all'interno del loro perimetro hanno carattere indicativo, ivi compresa la viabilità di progetto, e possono essere oggetto di rettifiche e varianti in sede di approvazione dei relativi strumenti attuativi al fine di meglio coordinarsi con le previsioni del Regolamento Urbanistico sulle aree contermini e ai luoghi.

La Superficie Territoriale indicata deriva dal calcolo omogeneo delle aree operato tramite il Sistema Informativo Territoriale del Comune di Agliana e fornisce il riferimento prescrittivo per il calcolo del dimensionamento.

Le aree di trasformazione sono di norma ripartite nelle cinque seguenti tipologie di aree funzionali:

#### 1. Strade

Le aree indicate a "Strada" comprendono lo sviluppo della rete infrastrutturale necessaria a urbanizzare i comparti, da realizzare nell'ambito dell'intervento.

Se devono essere considerati prescrittivi i recapiti, sono invece indicativi il dimensionamento (assunto in questa fase di 10 ml) e il percorso seguito dalle infrastrutture, come pure le modalità d'intersezione con la rete esistente; questi elementi sono modificabili in sede di Piano Attuativo, a condizione che vengano garantiti la funzionalità ed i rapporti con il tessuto esistente.

Di norma esse ricomprendono: viabilità primaria, non a stretto servizio degli insediamenti; viabilità a servizio degli insediamenti; percorsi ciclo-pedonali.

Queste infrastrutture sono da realizzare contestualmente all'attuazione degli interventi e cedere gratuitamente al Comune, entrandone a far parte del patrimonio indisponibile.

#### 2. Parcheggi

Le aree indicate a "Parcheggio" comprendono lo sviluppo delle dotazioni a parcheggio, necessarie a urbanizzare i comparti, su cui possono essere posizionate le aree a standard, dimensionate in funzione dei carichi urbanistici indotti dalle trasformazioni.

Di norma i parcheggi devono essere adeguatamente alberati con essenze funzionali, presentare stalli di sosta in superfici semipermeabili, ospitare percorsi pedonali razionali e se del caso prevedere stalli per mezzi alternativi.

Queste infrastrutture sono da realizzare contestualmente all'attuazione degli interventi e cedere gratuitamente al Comune, entrandone a far parte del patrimonio indisponibile.

#### 3. Verde

Le aree indicate a "Verde" comprendono lo sviluppo delle dotazioni a verde dei comparti di trasformazione, su cui possono essere posizionate le aree a standard, dimensionate in funzione dei carichi urbanistici indotti dalle trasformazioni.

Di norma esse ricomprendono:

- le zone destinate a "Verde Pubblico", dove oltre alla piantumazione e al trattamento a verde delle aree si possono prevedere piste ciclopedonali, attrezzature relative a standard urbani, ma non parcheggi; queste infrastrutture sono da realizzare contestualmente all'attuazione degli interventi e cedere gratuitamente al Comune, entrandone a far parte del patrimonio indisponibile;

- le zone destinate a "Verde di Mitigazione", cioè le fasce di mitigazione dell'inquinamento acustico e atmosferico o i corridoi bio-climatici come anche e le aree per la mitigazione del rischio idraulico; in tali zone è possibile attrezzare spazi liberi da alberare e/o da sistemare a prato, con dimensione e disegno da verificare in sede di attuazione degli interventi al fine di proteggere gli insediamenti dalla viabilità e permettere una miglio circolazione della fauna.

#### 4. Servizi

Le aree indicate a "Servizi" comprendono le superfici, da cedere gratuitamente al Comune, destinate alla realizzazione dei servizi urbani necessari al soddisfacimento del fabbisogno espresso dalla nuova edificazione e dal fabbisogno pregresso interno ai tessuti circostanti; la quantità e l'ubicazione delle suddette superfici sono stabilite nella corrispondenti schede norma.

Di norma esse ricomprendono le aree destinate a: servizi scolastici; verde attrezzato o sportivo di interesse comunale o di quartiere; infrastrutturazione ecologica del territorio (centrale solare).

#### 5. Superficie Edificabile

La "Superficie Edificabile" è la porzione di area sulla quale deve essere concentrata l'edificazione privata.

All'interno degli ambiti di possibile localizzazione della superficie edificabile, oltre alla superficie fondiaria può essere compresa viabilità privata di servizio agli insediamenti, verde privato, parcheggi pertinenziali e aree per la mitigazione del rischio idraulico.

Le dotazioni di parcheggi pertinenziali per la sosta privata sono stabilite dalle disposizioni generali del presente regolamento e nella misura minima di 30 mq ogni 100 mq di SUL di progetto.

Per ogni Superficie Fondiaria individuata dal progetto deve essere localizzata la superficie permeabile fissata dalle disposizioni regionali in materia.

Le indicazioni planovolumetriche degli edifici sono indicative del tessuto, del numero e delle caratteristiche degli edifici che devono essere realizzati nelle aree; occorre comunque che la collocazione e la forma dei nuovi fabbricati sia adeguata alle linee informative del disegno di suolo esistente, al fine di ridurre le interferenze con il reticolo idraulico esistente.

Le Aree a Trasformazione Differita sono le porzioni di territorio attualmente non urbanizzate, che il Piano Strutturale classifica come Aree da Trasformare all'interno del Limite Urbano e che pertanto sono potenzialmente suscettibili di accogliere nuove urbanizzazioni.

Nonostante ciò, il Regolamento Urbanistico non attribuisce loro alcuna potenzialità edificatoria, limitandosi a porre le limitazioni che seguono ed a stabilire le modalità con cui una parte dell'edificabilità disponibile nei limiti del dimensionamento del Piano Strutturale potrà, in futuro, essere assegnata ad alcune di esse mediante la formazione della sua riformulazione quinquennale. In tali aree fino al loro definitivo inserimento nelle previsioni di Piano, sono possibili solo interventi sui suoli e sui fabbricati esistenti, previsti per le aree agricole di connettività o meglio da tutelare, con l'esclusione della possibilità di realizzazione di nuovi edifici rurali, destinati ad annessi o ad uso abitativo.

Fino all'attuazione dell'intervento previsto dal Piano Strutturale, attraverso quanto sopraddetto, sono consentiti su edifici e aree solo interventi manutentivi, che non comportino aumento di carico urbanistico, frazionamento o cambio di destinazione d'uso.

3.2	
3.2.2	

## TITOLO SECONDO - IL GOVERNO DEL TERRITORIO FUTURO

### CAPO SECONDO – AREE DI TRAFORMAZIONE

3.2.2.1	
---------	--

#### T Aree di Trasformazione

Il Regolamento Urbanistico a seguito delle valutazioni eseguite in merito al bando promosso dall'Amministrazione Comunale in materia prevede l'attuazione delle seguenti Aree di Trasformazione :

UTOE	ID	USO	SIGLA	NOME
UTOE 1	T/1	RESIDENZA	T/1/A	Pertini
			T/1/B	Mallemort
			T/1/C	Serragliolo
			T/1/D	Capitini
	T/1	RESIDENZA & TERZIARIO	T/1/T	Settembre
			T/1/V	Puccini
	T/1/Z	Salcetana		
UTOE 2	T/2	RESIDENZA	T/2/A	Casello
			T/2/B	Lanchione
UTOE 3	T/3	RESIDENZA	T/3/A	Pratesi
		TERZIARIO & PRODUZIONE	T/3/Z	De Gasperi

### 1. Dati e Disposizioni Generali

Località:	Parco Pertini, via Toscanini, Giovanella, Mallemort
Tavola Regolamento Urbanistico:	Tav. 6, Tav. 4
Zona Omogenea:	Zona C
Disciplina dei Sistemi:	V2 - Aree per il Verde e per lo Sport V3 - Capiasaldi del Verde Urbano R3 - Residenza Diffusa
Disciplina degli Usi:	R - Residenza
Disciplina degli Interventi:	RM - Ristrutturazione Edilizia MEDIUM NU - Realizzazione Opere di Urbanizzazione NE - Nuova Edificazione

### 2. Stato di Fatto

L'area interessata si compone di due parti distinte, su cui sono state mosse due proposte di intervento.

La prima e più consistente è localizzata al confine meridionale del Parco Pertini al centro dell'abitato di Agliana ed è adibita a vivaio in vasetteria da una nota azienda locale che ne propone il trasferimento in zona più propriamente agricola; su di essa insistono alcuni fabbricati di tipo produttivo legati alle attività dell'azienda.

L'altra è invece un terreno incolto in angolo tra via Giovanella e il nuovo tratto della via Mallemort, localizzato in adiacenza ai campi sportivi esistenti e collegato ad un lotto, aperto sull'area urbanizzata di via Toscanini.

### 3. Obiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- riordinare la viabilità all'intorno del Parco con la creazione di un suo nuovo accesso e parcheggio meridionale;
- realizzare l'ampliamento del Parco verso sud;
- ampliare il complesso dei campi sportivi in angolo fra via Giovanella e via Mallemort.

### 4. Stato di Progetto

Il progetto prevede due diversi modi d'intervento in funzione della composizione discontinua della sua area.

T/1/A/1 - Il trasferimento dell'area a vivaio esistente, la sua sostituzione con un complesso di edifici a destinazione residenziale e soprattutto l'allargamento del Parco con la realizzazione del suo accesso meridionale e il recupero della vicinale esistente quale percorso pedonale; al dimensionamento dovuto all'area interessata si sommano in questo caso le superfici dovute al recupero degli edifici esistenti regolarmente autorizzati di carattere non precario.

T/1/A/2 - Il completamento dell'insediamento su via Toscanini con il contestuale allargamento dell'area dei campi sportivi su via Mallemort, grazie alla cessione dell'area ad essi limitrofa; in tale unità si dovrà realizzare l'allargamento dell'accesso da sud al parco e giusta la sua atipica consistenza non si prevede la realizzazione di verde attrezzato, ma solo la cessione dell'area per i campi sportivi a nord.

Il Piano Attuativo di cui al comparto T/1/A/1 deve essere coordinato con le modalità attuative del comparto T/1/A/2, grazie al quale si realizza l'accesso da via Toscanini.

### 5. Dimensionamento degli Spazi Pubblici - NU

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella:

UMI	ST	Strade	Parcheggi	Verde	Cessione
Id.	mq	ml	mq	mq	mq
T/1/A/1	...Omissis...				
T/1/A/2					
<b>Totale</b>	<b>30.759</b>	<b>220</b>	<b>471</b>	<b>1.413</b>	<b>16.881</b>

### 6. Dimensionamento degli Interventi Privati - RM/NE

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella:

UMI	ST	ADP	SUL R - NE	SUL R - RM	H
Id.	mq	mq	mq		ml
T/1/A/1	...Omissis...				
T/1/A/2					
<b>Totale</b>	<b>30.759</b>	<b>9.794</b>	<b>3.076</b>	<b>865</b>	<b>10.50</b>

### 7. Vincoli

L'area è soggetta ai seguenti vincoli sovraordinati:

- zona di rispetto delle acque superficiali e sotterranee (D.Lgs 152/06).

### 8. Modalità di Attuazione e Organo Competente per l'Approvazione

L'attuazione delle trasformazioni è soggetta ai seguenti atti abilitativi così come riassunti nella sottostante tabella:

UMI - Proponente	Tipo	Iniziativa	Organo Competente
T/1/A/1 - 45	Piano Attuativo	Privata	Consiglio Comunale
T/1/A/2 - 3	Permesso Convenzionato	Privata	Giunta Comunale

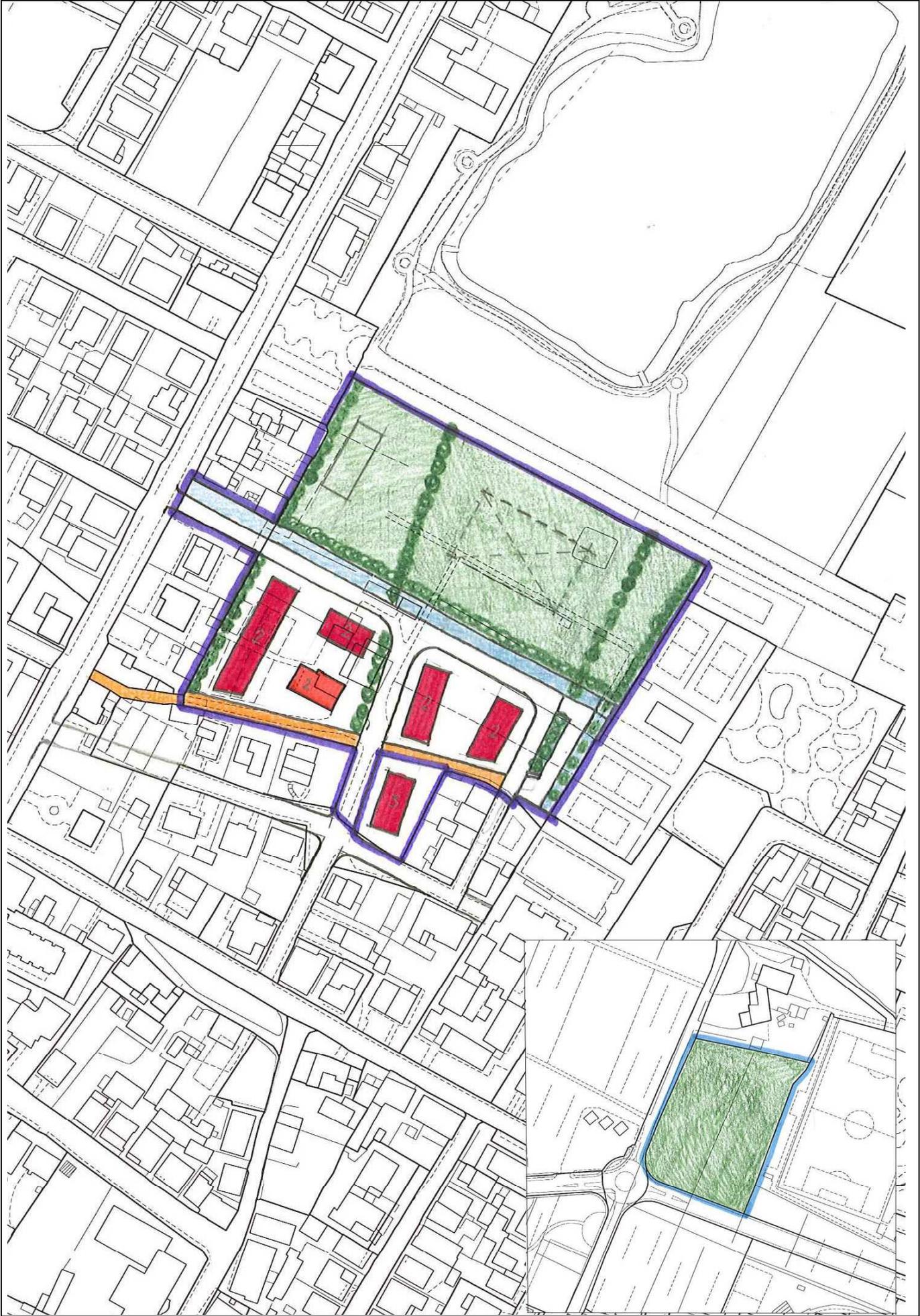
### 9. Fattibilità Geologica e Idraulica

Fattibilità Idraulica: **Lavori in Corso**

Fattibilità Geologica: **Lavori in Corso**

### 10. Prescrizioni e Mitigazioni Ambientali

Per la valutazione ambientale Integrata dell'intervento si rinvia all'elaborato di Regolamento Urbanistico denominato "Rapporto Generale di Valutazione Integrata".



### 1. Dati e Disposizioni Generali

Località:	Via Bellini, via Mallemort, via Rossini
Tavola Regolamento Urbanistico:	Tav. 4
Zona Omogenea:	Zona C
Disciplina dei Sistemi:	R3 - Residenza Diffusa
Disciplina degli Usi:	R - Residenza
Disciplina degli Interventi:	NU - Realizzazione Opere di Urbanizzazione NE - Nuova Edificazione

### 2. Stato di Fatto

L'area interessata è qualificabile come un vuoto, stretto e lungo, all'interno del territorio urbanizzato, interessato da un certo stato di abbandono, se non per piccole colture a orto esistenti. Tale area confina a nord con edifici residenziali su via Bellini e Piazzetta Russel, ed è stretta tra via Rossini a est, via Mallemort a sud e via Bellini a ovest.

### 3. Obiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- cessione dell'area per la realizzazione di una nuova scuola materna all'angolo fra via Bellini e via Mallemort;
- potenziare il parcheggio pubblico esistente lato est, per permettere la riorganizzazione di via Rossini.

### 4. Stato di Progetto

Il progetto, in unica unità minima, prevede: il potenziamento del parcheggio esistente su via Boccaccio, su una viabilità comunale non particolarmente adeguata al riguardo; la cessione dell'area a ovest dell'intervento, per la realizzazione di una nuova scuola materna, che copra i fabbisogni dell'area più densamente abitata del centro cittadino; la realizzazione di due edifici orientati nord/sud a destinazione residenziale, aperti su un cortile interno a parcheggio privato, con ampi giardini circostanti.

### 5. Dimensionamento degli Spazi Pubblici - NU

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per l'Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI Id.	ST mq	Strade ml	Parcheggi mq	Verde mq	Cessione mq
T/1/B	...Omissis...				
Totale	8.240	0	682	0	4.295

La realizzazione della scuola a seguito della cessione dell'area dovrà rispettare i parametri previsti per tali tipi di edifici dall'apposita normativa in materia e i seguenti parametri urbanistici fissati dal presente Regolamento Urbanistico:

- RC < 30%, H < 7.50 ml.

### 6. Dimensionamento degli Interventi Privati - NE

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per l'Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI Id.	ST mq	ADP mq	SUL R mq	H ml
T/1/B	...Omissis...			
Totale	8.240	3.263	824	7.50

### 7. Vincoli

L'area è soggetta ai seguenti vincoli sovraordinati:

- zona di rispetto delle acque superficiali e sotterranee (D.Lgs 152/06).

### 8. Modalità di Attuazione e Organo Competente per l'Approvazione

L'attuazione delle trasformazioni è soggetta ai seguenti atti abilitativi così come riassunti nella sottostante tabella:

UMI - Proponente	Tipo	Iniziativa	Organo Competente
T/1/B - 43	Permesso Convenzionato	Privata	Giunta Comunale

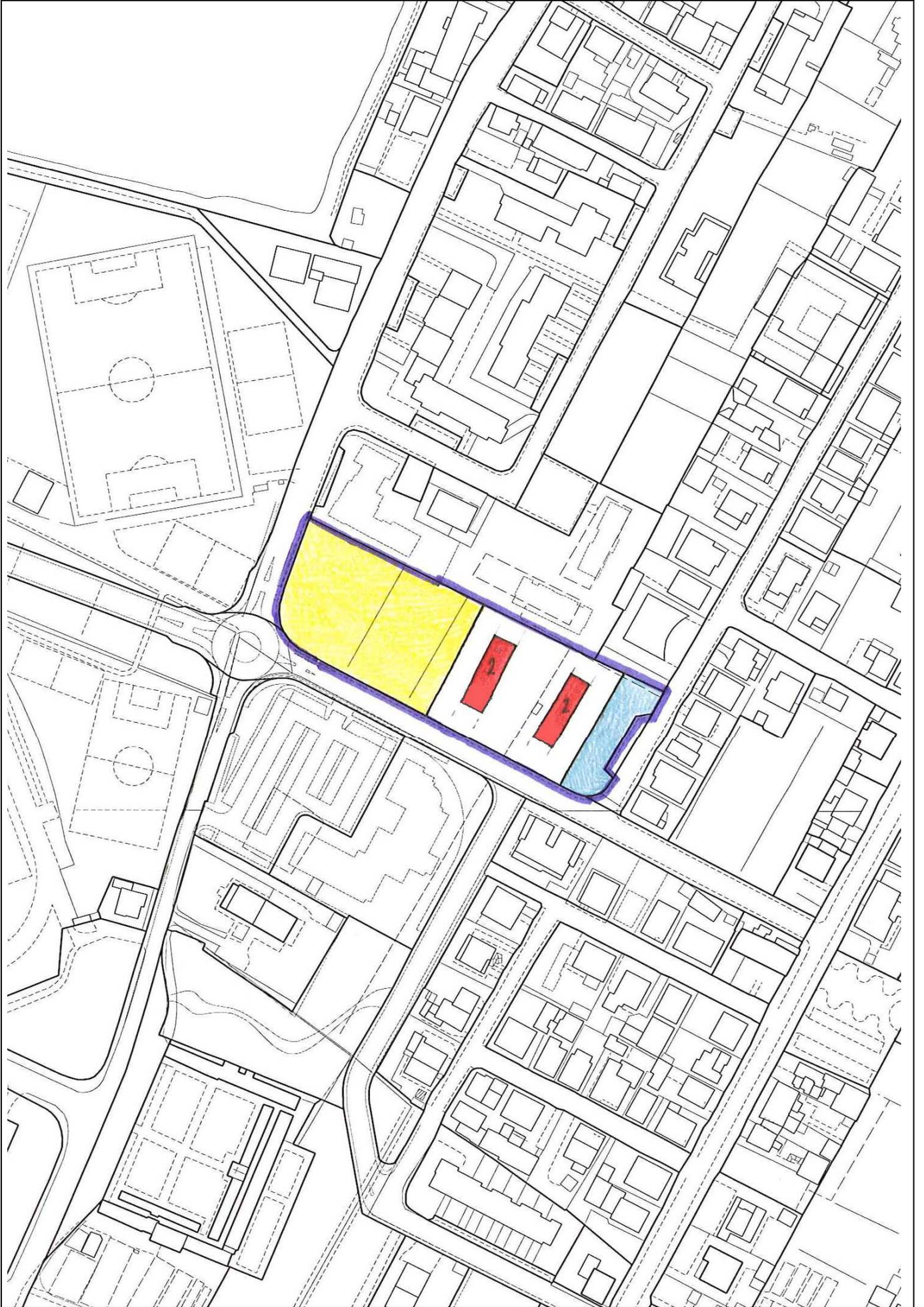
### 9. Fattibilità Geologica e Idraulica

Fattibilità Idraulica: **Lavori in Corso**

Fattibilità Geologica: **Lavori in Corso**

### 10. Prescrizioni e Mitigazioni Ambientali

Per la valutazione ambientale Integrata dell'intervento si rinvia all'elaborato di Regolamento Urbanistico denominato "Rapporto Generale di Valutazione Integrata".



### 1. Dati e Disposizioni Generali

Località:	Via Serragliolo, Via ex Provinciale, Piazza Binario 21
Tavola Regolamento Urbanistico:	Tav. 6, Tav. 7
Zona Omogenea:	Zona C
Disciplina dei Sistemi:	R3 - Residenza Diffusa
Disciplina degli Usi:	R - Residenza
Disciplina degli Interventi:	NU - Realizzazione Opere di Urbanizzazione NE - Nuova Edificazione

### 2. Stato di Fatto

L'area interessata è qualificabile come un vuoto all'interno del territorio urbanizzato, interessato da un certo stato di abbandono se non per piccole colture a orto esistenti ed un boschetto sul margine settentrionale con un particolare stato vegetativo.

Se su tre bordi l'edificazione è caratterizzata da interventi di natura episodica per abitazioni unifamiliari su lotto, a nord è in via di ultimazione il PdR de "La Fabbrichina", caratterizzato da edifici a condominio dotati di urbanizzazioni, come la Piazza Binario 21 e il vicino piccolo giardino per bambini.

### 3. Obiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- realizzare una microconnessione interna a verde attrezzato di carattere longitudinale, incentrata sulla piazza in corso di ultimazione, con spazi per verde sportivo di base;
- realizzare una rotatoria urbana all'intersezione tra via del Serragliolo e la via ex provinciale pratese giusto il ruolo di queste due arterie all'interno della macchina urbana di Agliana.

### 4. Stato di Progetto

Il progetto prevede la sua attuazione attraverso tre Unità Minime d'Intervento di seguito descritte.

T/1/C/1 - Con la realizzazione di un piccolo edificio a destinazione residenziale si prevede la costituzione del primo tratto della strada di penetrazione all'area e un contenuto parcheggio di urbanizzazione; per tale UMI vista la sua contenuta superficie non si prevede la realizzazione di aree a verde o la cessione di superfici all'amministrazione.

T/1/C/2 - l'unità centrale dell'area d'intervento prevede la realizzazione del tratto più consistente della nuova strada senza sfondo ed un percorso solo pedonale verso via S. Lavagnini; se gli edifici residenziali previsti dovranno essere realizzati come schiere allungate, un'ampia area verde dovrà essere realizzata e ceduta nella sua porzione orientale, al fine di ospitare attività sportive di base (skate) ; questa UMI potrà attuare l'intervento solo in coordinazione con la UMI T/1/C/1.

T/1/C/3 - la terza unità prevede il completamento della connessione interna a verde attrezzato, attraverso l'allargamento dello spazio gioco esistente; edifici residenziali, distribuiti grazie ad una strada di penetrazione con parcheggio, realizzata sulle tracce di una viabilità privata esistente; una nuova rotonda di tipo urbano all'intersezione delle due arterie di carattere principale.

### 5. Dimensionamento degli Spazi Pubblici - NU

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI Id.	ST mq	Strade ml	Parcheggi mq	Verde mq	Cessione mq
T/1/C/1	...Omissis...				
T/1/C/2					
T/1/C/3					
<b>Totale</b>	29.755	216	616	1.848	7.344

### 6. Dimensionamento degli Interventi Privati - NE

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI Id.	ST mq	ADP mq	SUL R mq	H ml
T/1/C/1	...Omissis...			
T/1/C/2				
T/1/C/3				
<b>Totale</b>	29.755	17.788	2.976	7.50

### 7. Vincoli

L'area è soggetta ai seguenti vincoli sovraordinati:

- zona di rispetto delle acque superficiali e sotterranee (D.Lgs 152/06).

### 8. Modalità di Attuazione e Organo Competente per l'Approvazione

L'attuazione delle trasformazioni è soggetta ai seguenti atti abilitativi così come riassunti nella sottostante tabella:

UMI - Proponente	Tipo	Iniziativa	Organo Competente
T/1/C/1 - 47	Permesso Convenzionato	Privata	Giunta Comunale
T/1/C/2 - 41	Piano Attuativo	Privata	Consiglio Comunale
T/1/C/3- 26	Piano Attuativo	Privata	Consiglio Comunale

### 9. Fattibilità Geologica e Idraulica

Fattibilità Idraulica: **Lavori in Corso**

Fattibilità Geologica: **Lavori in Corso**

### 10. Prescrizioni e Mitigazioni Ambientali

Per la valutazione ambientale Integrata dell'intervento si rinvia all'elaborato di Regolamento Urbanistico denominato "Rapporto Generale di Valutazione Integrata".



### 1. Dati e Disposizioni Generali

Località:	Via Giovannella, via Alpi, Istituto Capitini
Tavola Regolamento Urbanistico:	Tav. 6
Zona Omogenea:	Zona C
Disciplina dei Sistemi:	V2 - Aree per il Verde e per lo Sport R3 - Residenza Diffusa
Disciplina degli Usi:	R - Residenza
Disciplina degli Interventi:	NU - Realizzazione Opere di Urbanizzazione NE - Nuova Edificazione

### 2. Stato di Fatto

L'area interessata risulta in stretta adiacenza all'unica struttura scolastica di livello superiore del territorio comunale; essa si presenta come un'area agricola coltivata e non frazionata a sud, mentre a nord è adibita a orti, in adiacenza ad un complesso di edifici, antichi e moderni, realizzati sul tratto meridionale di via Giovannella e classificabile come frangia urbana.

La sua collocazione la rende un'area strategica per lo sviluppo e la riqualificazione del territorio, soprattutto sotto gli aspetti infrastrutturali.

### 3. Obiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- cessione dell'area per la realizzazione della biblioteca comunale e l'ampliamento del polo scolastico superiore;
- realizzare il braccio mancante della strada che dall'intersezione tra le vie Assisi e Alpi si collega alla via Giovannella;
- realizzare una stretta fascia di verde adiacente alla nuova strada su cui sviluppare sul lato urbano il prolungamento della pista ciclabile, in corso di realizzazione.

### 4. Stato di Progetto

Sulla scorta delle proposte di intervento prodotte in sede di bando il progetto prevede la sua attuazione attraverso una Unità Minime d'Intervento costituita da tre fasce con differenti funzioni e di seguito descritta.

T/1/D/1 - A Sud si prevede la realizzazione di tre palazzine residenziali, accessibili attraverso via Alpi e distribuite da cortili a verde e parcheggio privato; al centro, filtrata da una zona a parcheggio ed accessibile dal prolungamento della via Assisi, è collocata l'area da cedere al comune per la nuova biblioteca; a Nord un'ampia area di verde privato definisce e riqualifica il margine sfrangiato degli insediamenti, ospitando impianti sportivi qualificati.

### 5. Dimensionamento degli Spazi Pubblici - NU

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per l'Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI Id.	ST mq	Strade ml	Parcheggi mq	Verde mq	Cessione mq
T/1/D/1	...Omissis...				
Totale	22.386	140	463	1.390	10.618

La realizzazione della biblioteca a seguito della cessione dell'area dovrà rispettare i parametri previsti per tali tipi di edifici dall'apposita normativa in materia e i seguenti parametri urbanistici fissati dal presente RU:

- RC < 35%, - H < 7.50 ml

### 6. Dimensionamento degli Interventi Privati - NE

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI Id.	ST mq	ADP mq	SUL R mq	H ml
T/1/D/1	...Omissis...			
Totale	22.386	8.514	2.239	7.50

### 7. Vincoli

L'area non è soggetta a particolari vincoli sovraordinati.

### 8. Modalità di Attuazione e Organo Competente per l'Approvazione

L'attuazione delle trasformazioni è soggetta ai seguenti atti abilitativi così come riassunti nella sottostante tabella:

UMI - Proponente	Tipo	Iniziativa	Organo Competente
T/1/D/1 - 1, 17	Piano Attuativo	Privata	Consiglio Comunale

### 9. Fattibilità Geologica e Idraulica

Fattibilità Idraulica: **Lavori in Corso**

Fattibilità Geologica: **Lavori in Corso**

### 10. Prescrizioni e Mitigazioni Ambientali

Per la valutazione ambientale Integrata dell'intervento si rinvia all'elaborato di Regolamento Urbanistico denominato "Rapporto Generale di Valutazione Integrata".



### 1. Dati e Disposizioni Generali

Località:	Via Palaia, Assisi, Galilei, Salcetana, Bandiera, Mascagni
Tavola Regolamento Urbanistico:	Tav. 6
Zona Omogenea:	Zona C
Disciplina dei Sistemi:	L2 - Asse delle Attività Economiche - Asse CENTRO
Disciplina degli Usi:	T - Terziario R - Residenza
Disciplina degli Interventi:	NU - Realizzazione Opere di Urbanizzazione NE - Nuova Edificazione

### 2. Stato di Fatto

L'area interessata è qualificabile come un coppia di vuoti urbani all'interno del territorio, localizzati nei pressi della SP1 nel suo estremo ovest; le due aree, una abbandonata a nord e l'altra coltivata a vivaio a sud, si relazionano all'asse storico di via Salcetana, recentemente oggetto di ristrutturazione viaria con la realizzazione di una nuova rotonda di accesso al paese e offrono la possibilità di coordinare gli interventi per la sua riqualificazione.

### 3. Obiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- qualificare l'ingresso del paese sull'asse di via Assisi con una fascia di verde attrezzato e un intervento insediativo qualificato che si relazioni all'edificio esistente denominato "Fantacci";
- realizzare microcorridoi di compensazione ambientale all'interno degli isolati aperti sulla provinciale.

### 4. Stato di Progetto

Il progetto prevede la sua attuazione attraverso due Unità Minime d'Intervento di seguito descritte.

T/1/Z/1 - Con la realizzazione della nuova rotonda si pone la necessità di qualificare il nuovo accesso privilegiato al paese in luogo di un'area abbandonata; una contenuta stecca di abitazioni si allinea su via Palaia, mentre l'edificio a destinazione terziaria si interseca al suo interno, confrontandosi con il qualificato intervento frontistante.

T/1/Z/2 - L'unità sud dell'area d'intervento prevede la realizzazione di un edificio allungato a destinazione mista che si confronta con la consistenza di un recente intervento lato ovest e diventa accessibile attraverso un corridoio a verde e parcheggi, che spezza la consistenza dell'isolato e filtra l'area dal semplice allineamento di case isolate su lotto di via Mascagni.

### 5. Dimensionamento degli Spazi Pubblici - NU

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI Id.	ST mq	Strade ml	Parcheggi mq	Verde mq	Cessione mq
T/1/Z/1	...Omissis...				
T/1/Z/2					
<b>Totale</b>	17.118	0	1.073	1.782	3.327

### 6. Dimensionamento degli Interventi Privati - NE

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI Id.	ST mq	ADP mq	SUL T mq	SUL R mq	H ml
T/1/Z/1	...Omissis...				
T/1/Z/2					
<b>Totale</b>	17.118	10.935	1.712	1.712	10.50

### 7. Vincoli

L'area è soggetta ai seguenti vincoli sovraordinati:

- Zona di Rispetto della SP1 (D.Lgs 285/92)

### 8. Modalità di Attuazione e Organo Competente per l'Approvazione

L'attuazione delle trasformazioni è soggetta ai seguenti atti abilitativi così come riassunti nella sottostante tabella:

UMI - Proponente	Tipo	Iniziativa	Organo Competente
T/1/Z/1 - 24	Piano Attuativo	Privata	Consiglio Comunale
T/1/Z/2 -11	Piano Attuativo	Privata	Consiglio Comunale

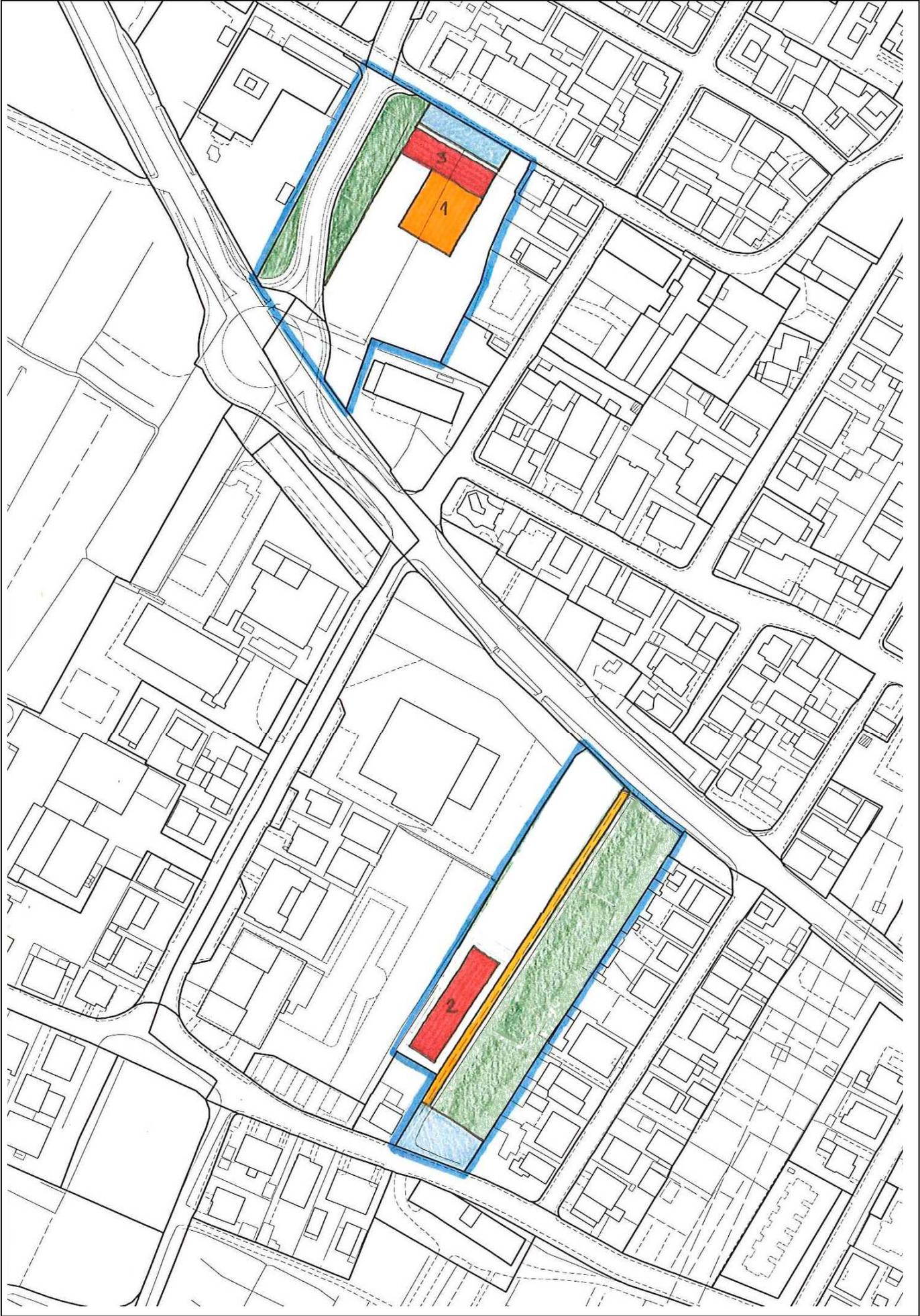
### 9. Fattibilità Geologica e Idraulica

Fattibilità Idraulica: **Lavori in Corso**

Fattibilità Geologica: **Lavori in Corso**

### 10. Prescrizioni e Mitigazioni Ambientali

Per la valutazione ambientale Integrata dell'intervento si rinvia all'elaborato di Regolamento Urbanistico denominato "Rapporto Generale di Valutazione Integrata".



### 1. Dati e Disposizioni Generali

Località:	Via Matteotti, Galilei, Puccini, Cimarosa, Sauro
Tavola Regolamento Urbanistico:	Tav. 6
Zona Omogenea:	Zona C
Disciplina dei Sistemi:	L2 - Asse delle Attività Economiche - Asse CENTRO
Disciplina degli Usi:	T - Terziario R - Residenza
Disciplina degli Interventi:	NU - Realizzazione Opere di Urbanizzazione NE - Nuova Edificazione

### 2. Stato di Fatto

L'area interessata è qualificabile come una serie di vuoti urbani all'interno del territorio, localizzati nei pressi della sezione centrale della SP1; se provenendo da ovest si incontra un'area variamente coltivata con un cuore a vivaio e seminativi e orti ai suoi bordi, accessibile non solo dalla SP1, ma anche da due fronti aperti sulle vie ad essa ortogonali, più oltre i vuoti si confrontano più direttamente con la provinciale, presentando minore consistenza, ma simili colture e abbandoni.

### 3. Obiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- realizzare un'asse parallelo alla SP1 che attraversi l'isolato chiuso tra via Matteotti e Puccini;
- realizzare una serie di microcorridoi di compensazione ambientale all'interno degli isolati aperti sulla provinciale;
- completare e qualificare i tracciati viari esistenti attrezzandoli con parcheggi alberati.

### 4. Stato di Progetto

Il progetto prevede la sua attuazione attraverso tre Unità Minime d'Intervento di seguito descritte.

T/1/V/1 - Su una strada interna che potenzi e selezioni il traffico urbano rispetto alla provinciale sono aperte aree a verde di filtro con l'abitato esistente e parcheggi; gli insediamenti sono organizzati in due complessi con opposta destinazione: terziaria a nord per confrontarsi e qualificare la SP1; residenziale a sud per emulare con fronte discontinuo le case basse su via Tasso.

T/1/V/2 - Sulla riqualificazione del primo tratto di via Cimarosa si allinea un edificio misto che caratterizza il tratto della provinciale lato nord ed è fiancheggiato da un'area a verde a est e da un parcheggio a ovest.

T/1/V/3 - Il disegno previsto dall'intervento su via Cimarosa si specchia nella sezione a sud della provinciale; qui anche una strada parcheggio aperta da via N. Sauro rende accessibili un edificio terziario al piano terra e residenziale ai piani superiori.

### 5. Dimensionamento degli Spazi Pubblici - NU

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI Id.	ST mq	Strade ml	Parcheggi mq	Verde mq	Cessione mq
T/1/V/1	...Omissis...				
T/1/V/2					
T/1/V/3					
<b>Totale</b>	33.850	260	2.122	3.524	7.147

### 6. Dimensionamento degli Interventi Privati - NE

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI Id.	ST mq	ADP mq	SUL T mq	SUL R mq	H ml
T/1/V/1	...Omissis...				
T/1/V/2					
T/1/V/3					
<b>Totale</b>	33.850	18.457	3.284	3.284	10.50

### 7. Vincoli

L'area è soggetta ai seguenti vincoli sovraordinati:

- Zona di Rispetto della SP1 (D.Lgs 285/92)

### 8. Modalità di Attuazione e Organo Competente per l'Approvazione

L'attuazione delle trasformazioni è soggetta ai seguenti atti abilitativi così come riassunti nella sottostante tabella:

UMI - Proponente	Tipo	Iniziativa	Organo Competente
T/1/V/1 - 33	Piano Attuativo	Privata	Consiglio Comunale
T/1/V/2 - 10	Piano Attuativo	Privata	Consiglio Comunale
T/1/V/3 - 10	Piano Attuativo	Privata	Consiglio Comunale

### 9. Fattibilità Geologica e Idraulica

Fattibilità Idraulica: **Lavori in Corso**

Fattibilità Geologica: **Lavori in Corso**

### 10. Prescrizioni e Mitigazioni Ambientali

Per la valutazione ambientale Integrata dell'intervento si rinvia all'elaborato di Regolamento Urbanistico denominato "Rapporto Generale di Valutazione Integrata".



### 1. Dati e Disposizioni Generali

Località:	Via Matteotti, Galilei, Puccini, Cimarosa, Sauro
Tavola Regolamento Urbanistico:	Tav. 6, Tav. 9
Zona Omogenea:	Zona C
Disciplina dei Sistemi:	R3 - Residenza Diffusa L2 - Asse delle Attività Economiche - Asse CENTRO
Disciplina degli Usi:	T - Terziario R - Residenza
Disciplina degli Interventi:	NU - Realizzazione Opere di Urbanizzazione NE - Nuova Edificazione

### 2. Stato di Fatto

Un vasto vuoto urbano caratterizza il primo tratto della SP1 nella sua sezione centrale e attende trasformazioni, giusta la tipologia dei suoi coltivi e la non estensiva caratterizzazione a vivaio. Brani di viabilità urbana si interrompono ai suoi bordi non trovando la necessaria continuità, che possa raccogliere le maglie del tessuto edilizio discontinuo, distribuito al suo contorno.

### 3. Obiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- realizzare una rotonda di accesso al paese per completare la cadenza coordinata di ingressi privilegiati;
- realizzare il più significativo microcorridoio di compensazione ambientale all'interno del vuoto sulla provinciale;
- completare e qualificare i tracciati viari urbani esistenti, attrezzandoli con parcheggi alberati.

### 4. Stato di Progetto

Il progetto prevede la sua attuazione attraverso tre Unità Minime d'Intervento di seguito descritte.

T/1/T/1 - Una grande rotonda, qualificata a verde, ricuce le maglie di via Brenta, che allungata verso est, ospita un edificio con funzioni specializzate e residenza. La stessa via si allaccia alla maglia urbana in via Don Minzoni; ortogonalmente è organizzata una fascia di verde attrezzato, mentre a nord si colloca un tessuto residenziale puntuale, a sud un episodio terziario.

T/1/T/2 - Dalla rotonda sulla SP1, il funzionale raddoppio di via XX settembre ricuce il tratto morto di via Foscolo: a ovest della strada si recupera il vecchio tracciato della vicinale come percorso pedonale, a est si colloca un edificio a destinazione mista.

T/1/T/3 - Il comparto ha il principale compito di completare la via Foscolo, organizzando una efficace parallela urbana alla SP1; il percorso pedonale, recuperato sulle tracce della vicinale, porta al Lago I Maggio e organizza piccoli edifici residenziali.

### 5. Dimensionamento degli Spazi Pubblici - NU

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI Id.	ST mq	Strade ml	Parcheggi mq	Verde mq	Cessione mq
T/1/T/1	...Omissis...				
T/1/T/2					
T/1/T/3					
<b>Totale</b>	48.099	590	2.254	4.245	9.603

### 6. Dimensionamento degli Interventi Privati - NE

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI Id.	ST mq	ADP mq	SUL T mq	SUL R mq	H ml
T/1/T/1	...Omissis...				
T/1/T/2					
T/1/T/3					
<b>Totale</b>	48.099	26.097	2.995	4.810	10.50

### 7. Vincoli

L'area è soggetta ai seguenti vincoli sovraordinati: Zona di Rispetto della SP1 (D.Lgs 285/92)

### 8. Modalità di Attuazione e Organo Competente per l'Approvazione

L'attuazione delle trasformazioni è soggetta ai seguenti atti abilitativi così come riassunti nella sottostante tabella:

UMI - Proponente	Tipo	Iniziativa	Organo Competente
T/1/T/1 - 2, 28	Piano Attuativo	Privata o Pubblica	Consiglio Comunale
T/1/T/2 - 27	Piano Attuativo	Privata o Pubblica	Consiglio Comunale
T/1/T/3 - 8	Piano Attuativo	Privata o Pubblica	Consiglio Comunale

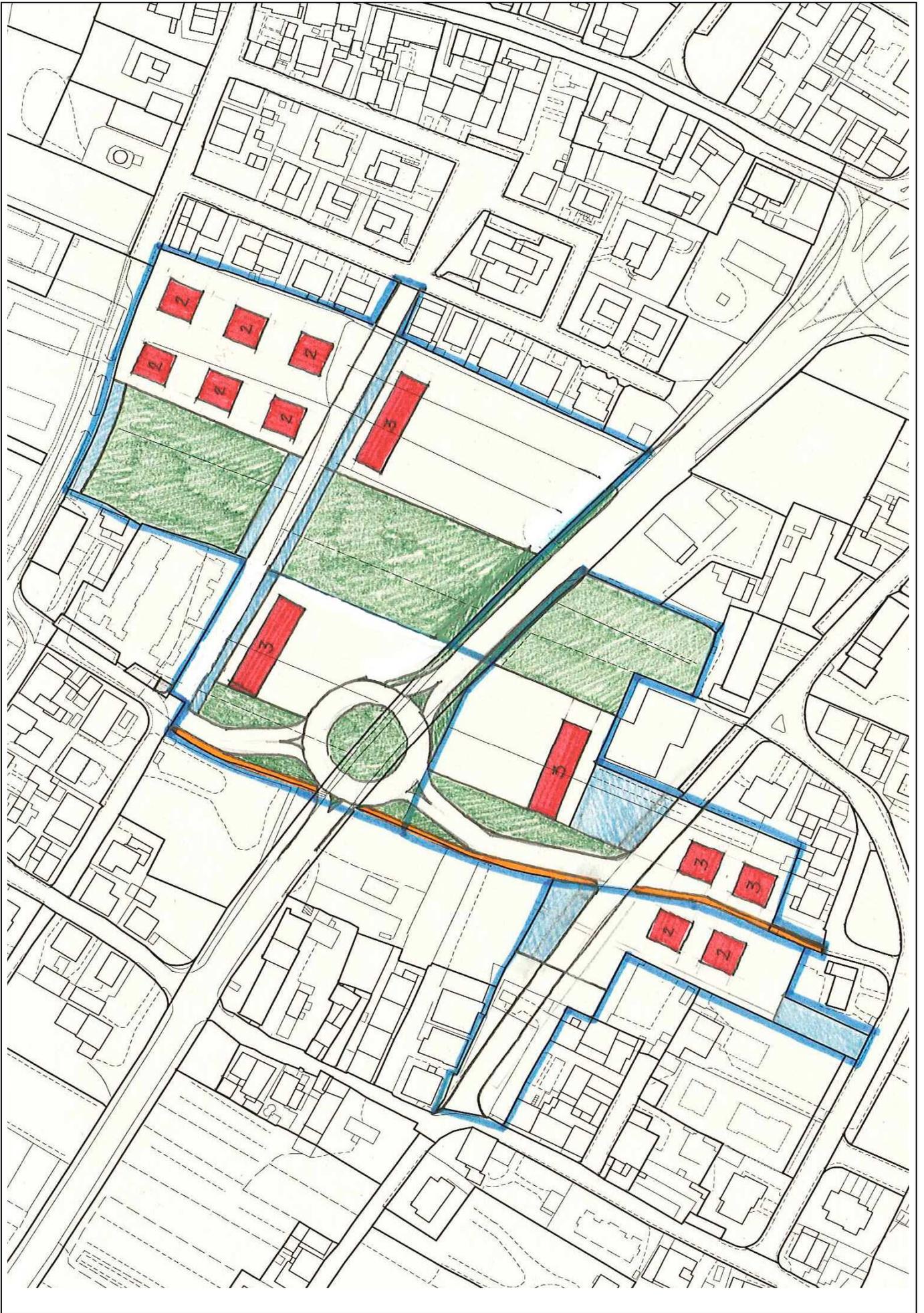
### 9. Fattibilità Geologica e Idraulica

Fattibilità Idraulica: **Lavori in Corso**

Fattibilità Geologica: **Lavori in Corso**

### 10. Prescrizioni e Mitigazioni Ambientali

Per la valutazione ambientale Integrata dell'intervento si rinvia all'elaborato di Regolamento Urbanistico denominato "Rapporto Generale di Valutazione Integrata".



### 1. Dati e Disposizioni Generali

Località:	Via Casello, via Costituzione, via Ticino, Via san Michele
Tavola Regolamento Urbanistico:	Tav. 6, Tav. 7, Tav. 9, Tav. 10
Zona Omogenea:	Zona C
Disciplina dei Sistemi:	V3 - Capisaldi del Verde Urbano R3 - Residenza Diffusa
Disciplina degli Usi:	R - Residenza
Disciplina degli Interventi:	NU - Realizzazione Opere di Urbanizzazione NE - Nuova Edificazione

### 2. Stato di Fatto

L'area interessata è qualificabile come un grande vuoto urbano al margine est del territorio; essa si presenta attualmente come area agricola, caratterizzata da un impianto a vivaio nel suo quadrante nordoccidentale, mentre gli altri tre quadranti sono invece coltivati tradizionali o orti urbani, ai margini delle espansioni edilizie anche non recenti.

Su di esso si affacciano recenti interventi pianificati o diretti, quali complessi di case isolate su lotto, allineate sulla viabilità di matrice storica; alcuni dei suoi margini risultano già infrastrutturalmente dotati, cioè confinanti con viabilità anche recenti, altri invece sono il retro degli insediamenti esistenti.

Il carattere della "Quadra", grande isolato dell'insediamento di margine, è evidente soprattutto se si percorrono i suoi lati, trovandosi alternativamente ad affacciarsi sulla campagna o ad attraversare una parte urbana.

### 3. Obiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- realizzare un Caposaldo del Verde Urbano fra le due frazioni di La Catena e San Michele;
- realizzare una nuova strada che colleghi via Ticino con via Casello, quale asse trasversale del traffico urbano.

### 4. Stato di Progetto

Il progetto prevede la sua attuazione attraverso due Unità Minime d'Intervento di seguito descritte, la seconda delle quali si suggerisce debba essere attuata per fasi vista la sua non ricorrente consistenza.

T/2/A/1 - Nuovi edifici residenziali che creino un margine discontinuo si allineano su via della Costituzione o su via Casello, filtrati da ampie aree a parcheggio, mentre l'area a verde attrezzato con funzioni ludico-ricreative, occupa il cuore dell'area d'intervento, resa raggiungibile attraverso percorsi privilegiati, disegnati sulle trame del suolo.

T/2/A/2 - Due nuove rotonde urbane, una su via Ticino, l'altra su via Casello, collegano la "biella" stradale che cerca di alleggerire e selezionare il carico degli insediamenti esistenti e delle nuove trasformazioni; la strada attraversa un'ampia area a verde attrezzato per il tempo libero e lo svago, misurata in campi regolari e convergente nell'ampia area del futuro polo scolastico di San Michele; due complessi di edifici con struttura a maglia puntuale completano e saldano gli insediamenti sui bordi, con la ricucitura di strade chiuse esistenti.

### 5. Dimensionamento degli Spazi Pubblici - NU

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI Id.	ST mq	Strade ml	Parcheggi mq	Verde mq	Cessione mq
T/2/A/1	...Omissis...				
T/2/A/2					
Totale	82.977	360	1.718	5.153	33.636

### 6. Dimensionamento degli Interventi Privati - NE

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI Id.	ST mq	ADP mq	SUL R mq	H ml
T/2/A/1	...Omissis...			
T/2/A/2				
Totale	82.977	38.871	8.298	7.50

### 7. Vincoli

L'area è soggetta ai seguenti vincoli sovraordinati:

- Zona di Rispetto Cimiteriale (RD 1265/34).

### 8. Modalità di Attuazione e Organo Competente per l'Approvazione

L'attuazione delle trasformazioni è soggetta ai seguenti atti abilitativi così come riassunti nella sottostante tabella:

UMI - Proponente	Tipo	Iniziativa	Organo Competente
T/2/A/1 - 20	Piano Attuativo	Privata	Consiglio Comunale
T/2/A/2 - 20	Piano Attuativo	Privata	Consiglio Comunale

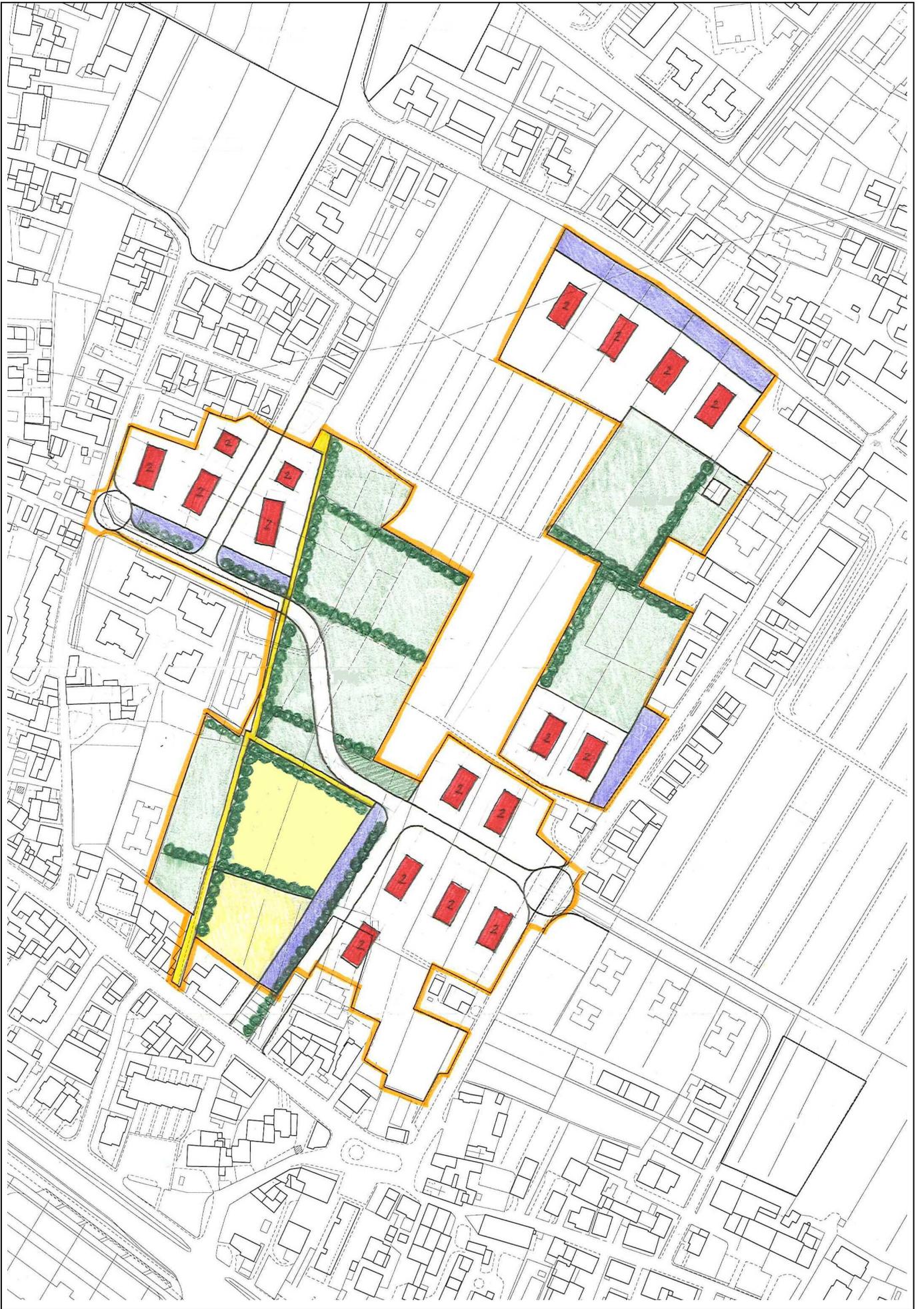
### 9. Fattibilità Geologica e Idraulica

Fattibilità Idraulica: **Lavori in Corso**

Fattibilità Geologica: **Lavori in Corso**

### 10. Prescrizioni e Mitigazioni Ambientali

Per la valutazione ambientale Integrata dell'intervento si rinvia all'elaborato di Regolamento Urbanistico denominato "Rapporto Generale di Valutazione Integrata".



### 1. Dati e Disposizioni Generali

Località:	Via Fosso Nuovo, Costituzione, Ticino, di Saverio
Tavola Regolamento Urbanistico:	Tav. 6, Tav. 7
Zona Omogenea:	Zona C
Disciplina dei Sistemi:	R3 - Residenza Diffusa
Disciplina degli Usi:	R - Residenza
Disciplina degli Interventi:	NU - Realizzazione Opere di Urbanizzazione NE - Nuova Edificazione

### 2. Stato di Fatto

L'area interessata è qualificabile come un vuoto all'interno del territorio, interessato da un certo stato di abbandono, se non per piccole colture a orto esistenti a nord e un'area più propriamente agricola, ma interna, a sud.

Sul lato nord insiste il cimitero di San Niccolò e un complesso di bassi edifici di recente costruzione; il lato ovest è chiuso dall'edificazione su via Selva, mentre quello ad est è aperto su viabilità comunale da adeguare.

Appartiene a questo areale un lotto inedificato e indipendente in fregio alla via Montesabotino.

### 3. Obiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- realizzare un'area a verde attrezzato di rispetto in prossimità del cimitero di san Niccolò;
- potenziare e adeguare la viabilità esistente con caratteristiche inadeguate.

### 4. Stato di Progetto

Il progetto prevede la sua attuazione attraverso tre Unità Minime d'Intervento di seguito descritte.

T/2/B/1 - Con la realizzazione di un piccolo edificio a destinazione residenziale si prevede il completamento della schiera di edifici e parcheggi su via Montesabotino; per tale UMI vista la sua contenuta superficie non si prevede la realizzazione di aree a verde ma meglio la cessione di superfici a tale uso all'Amministrazione, su via della Costituzione.

T/2/B/2 - L'unità nord dell'area d'intervento prevede l'adeguamento del primo tratto di via Ticino con parcheggi in fregio alla strada; edifici residenziali sono previsti ortogonali alla via e un'ampia area verde nella sua porzione occidentale.

T/2/B/3 - La terza unità prevede il completamento dell'area a verde attrezzato su cui affacceranno gli edifici residenziali, distribuiti grazie all'adeguamento della strada esistente e alla creazione di una piazza, che raccordi l'inadeguato crocicchio esistente e crei un punto di ritrovo per la comunità.

### 5. Dimensionamento degli Spazi Pubblici - NU

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI Id.	ST mq	Strade ml	Parcheggi mq	Verde mq	Cessione mq
T/2/B/1	...Omissis...				
T/2/B/2					
T/2/B/3					
<b>Totale</b>	33.054	80	930	1.807	13.874

### 6. Dimensionamento degli Interventi Privati - NE

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI Id.	ST mq	ADP mq	SUL R mq	H ml
T/2/B/1	...Omissis...			
T/2/B/2				
T/2/B/3				
<b>Totale</b>	33.054	15.643	3.305	7.50

### 7. Vincoli

L'area è soggetta ai seguenti vincoli sovraordinati:

- Zona di Rispetto Cimiteriale (RD 1265/34).

### 8. Modalità di Attuazione e Organo Competente per l'Approvazione

L'attuazione delle trasformazioni è soggetta ai seguenti atti abilitativi così come riassunti nella sottostante tabella:

UMI - Proponente	Tipo	Iniziativa	Organo Competente
T/2/B/1 - 12	Permesso Convenzionato	Privata	Giunta Comunale
T/2/B/2 - 37, 49	Piano Attuativo	Privata	Consiglio Comunale
T/2/B/3 - 42	Piano Attuativo	Privata	Consiglio Comunale

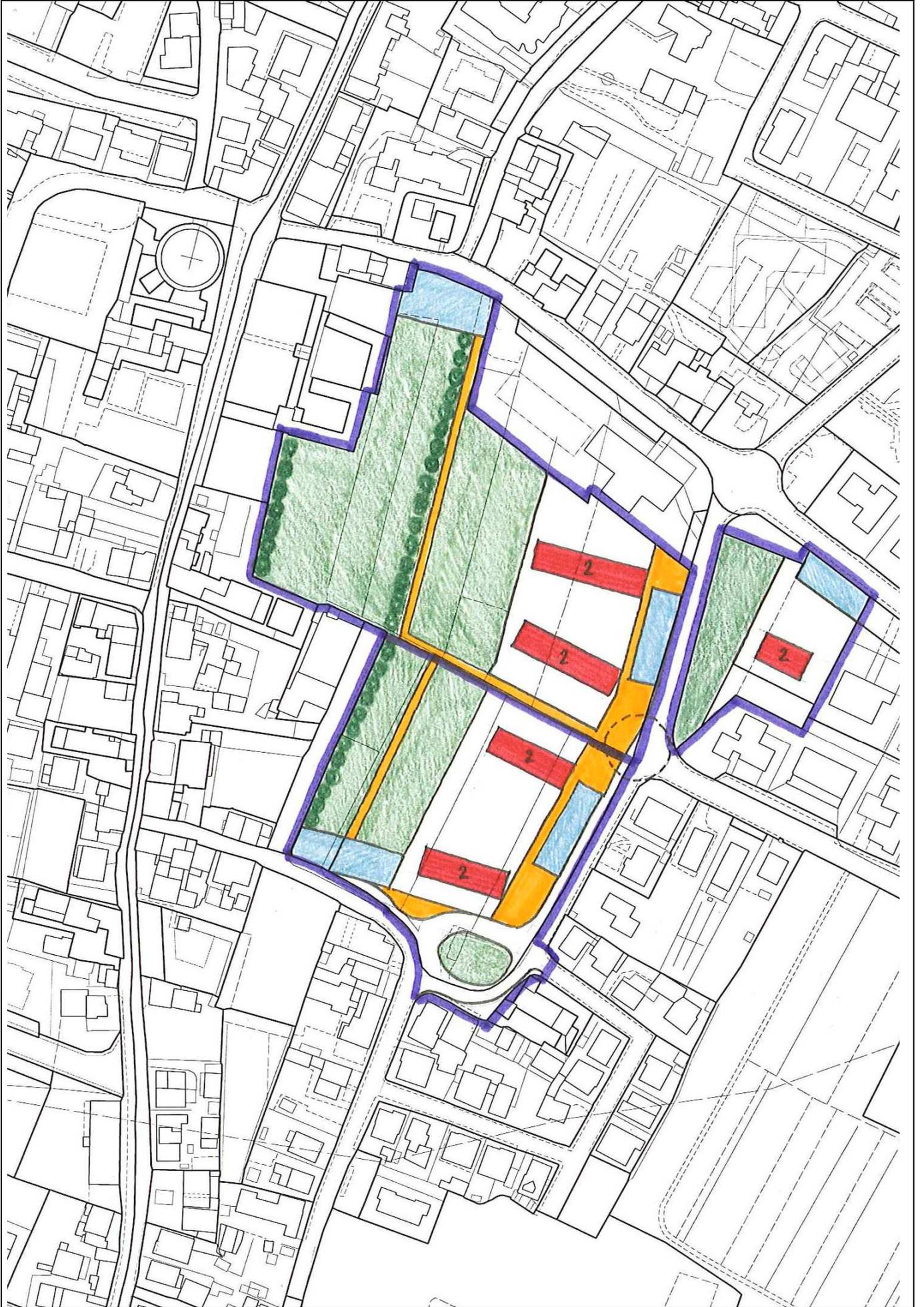
### 9. Fattibilità Geologica e Idraulica

Fattibilità Idraulica: **Lavori in Corso**

Fattibilità Geologica: **Lavori in Corso**

### 10. Prescrizioni e Mitigazioni Ambientali

Per la valutazione ambientale Integrata dell'intervento si rinvia all'elaborato di Regolamento Urbanistico denominato "Rapporto Generale di Valutazione Integrata".



### 1. Dati e Disposizioni Generali

Località:	Via Don Marino Pratesi, Matteotti
Tavola Regolamento Urbanistico:	Tav. 4, Tav. 6
Zona Omogenea:	Zona C
Disciplina dei Sistemi:	R3 - Residenza Diffusa V3 - Capisaldi del Verde Urbano
Disciplina degli Usi:	R - Residenza
Disciplina degli Interventi:	NU - Realizzazione Opere di Urbanizzazione NE - Nuova Edificazione

### 2. Stato di Fatto

L'area interessata è composta di due parti distinte, la più meridionale vicina al Cimitero "Il Giardino" e l'altra invece a cavallo della nuova strada intitolata a Don marino Pratesi.

La prima non interessata da interventi insediativi è un'area agricola interna con accesso dalla via Matteotti, vicina al cimitero e attraversata da un elettrodotto a 132 Kv.

La seconda, vero vuoto urbano nei pressi del plesso scolastico esistente di Spedalino, è caratterizzata da alcune coltivazioni a vivaio o in parte incolta e risulta tagliata in due sezioni dalla nuova strada, che collega via Don Milani con via Giovannella.

### 3. Obiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- ampliare la consistenza dell'area a destinazione scolastica di Spedalino;
- potenziare e adeguare il Centro Civico di Spedalino con un'area a verde e parcheggi;
- acquisire al patrimonio comunale l'area del Caposaldo su via Matteotti per realizzare una centrale elettrica solare.

### 4. Stato di Progetto

Il progetto prevede la sua attuazione attraverso una sola Unità Minima d'Intervento di seguito descritta, grazie al manifestato accordo tra i proprietari interessati, con trasferimento di edificabilità dall'area a caposaldo del Verde Urbano a quella più propriamente urbanizzabile nel centro civico di Spedalino.

Sull'area interessata da interventi si prevede la sua destinazione pubblica nella parte nord, per l'ampliamento dell'area scolastica; l'area a sud sarà invece interessata da un complesso edifici di moderata altezza, aperti magari su un cortile centrale per gioco, distribuzione e parcheggio privato e il potenziamento del piccolo giardino urbano esistente, accessibile da un parcheggio pubblico

### 5. Dimensionamento degli Spazi Pubblici - NU

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI	ST	Strade	Parcheggi	Verde	Cessione
Id.	mq	ml	mq	mq	mq
T/3/A/1	...Omissis...				
Totale	27.630	0	572	1.716	14.402

L'eventuale realizzazione dell'ampliamento della scuola a seguito della cessione dell'area dovrà rispettare i parametri previsti per tali tipi di edifici dall'apposita normativa in materia e i seguenti parametri urbanistici fissati dal presente RU:

- RC < 35%, H < 7.50 ml.

### 6. Dimensionamento degli Interventi Privati - NE

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI	ST	ADP	SUL	H
Id.	mq	mq	mq	ml
T/3/A/1	...Omissis...			
Totale	27.630	10.941	2.763	7.50

### 7. Vincoli

L'area è soggetta ai seguenti vincoli sovraordinati:

- Zona di Rispetto dell'Elettrodotto a 132 kv (DPCM 08.07.2003)

### 8. Modalità di Attuazione e Organo Competente per l'Approvazione

L'attuazione delle trasformazioni è soggetta ai seguenti atti abilitativi così come riassunti nella sottostante tabella:

UMI - Proponente	Tipo	Iniziativa	Organo Competente
T/3/A/1 - 55	Piano Attuativo	Privata o Pubblica	Consiglio Comunale

### 9. Fattibilità Geologica e Idraulica

Fattibilità Idraulica: **Lavori in Corso**

Fattibilità Geologica: **Lavori in Corso**

### 10. Prescrizioni e Mitigazioni Ambientali

Per la valutazione ambientale Integrata dell'intervento si rinvia all'elaborato di Regolamento Urbanistico denominato "Rapporto Generale di Valutazione Integrata".



### 1. Dati e Disposizioni Generali

Località:	Via De Gasperi, Settola,
Tavola Regolamento Urbanistico:	Tav. 3
Zona Omogenea:	Zona D
Disciplina dei Sistemi:	L1 - Asse delle Attività Economiche - Asse EST/OVEST
Disciplina degli Usi:	T - Terziario P - Produzione
Disciplina degli Interventi:	NU - Realizzazione Opere di Urbanizzazione NE - Nuova Edificazione

### 2. Stato di Fatto

L'area interessata è coltivata e risulta chiusa tra la SP1, via De Gasperi, via Settola e un consistente edificio produttivo a Nord; la sua collocazione in fregio a tali viabilità la rende un punto strategico di accesso al Polo Produttivo di Agliana, ai confini occidentali del Territorio comunale.

Sul bordo con la via Settola scorre un'acqua pubblica, recentemente arginata, da cui peraltro la via trae denominazione.

### 3. Obiettivi

L'intervento si propone i seguenti obiettivi, così come mutuati dal Piano Strutturale e specificati dal presente Regolamento:

- realizzare l'ingresso all'area industriale con un edificio significativo che ospiti funzioni qualificate;
- recuperare la via vicinale per collegare i servizi esistenti al Polo Produttivo;
- recuperare il corso delle acque pubbliche esistenti ai fini di una corretta regimazione idraulica dell'area.

### 4. Stato di Progetto

Il progetto prevede la sua attuazione attraverso una sola Unità Minima d'Intervento di seguito descritta.

T/3/B/1 - Sull'area interessata deve essere realizzato un edificio terziario e produttivo che si qualifichi come centro dei servizi e delle attrezzature per l'area industriale, dotato dei necessari parcheggi di urbanizzazione e di aree a verde di decoro. La soluzione progettuale deve essere qualificata e leggere le geometrie del suolo come quelle dovute alle trasformazioni urbanistiche recenti e confrontarsi con la Provinciale.

Un percorso pedonale sulle tracce della vicinale collega il Polo alle aree terziarie esistenti e previste, mentre il tracciato del Settola è recuperato in modo da qualificarne la presenza territoriale.

### 5. Dimensionamento degli Spazi Pubblici - NU

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI Id.	ST mq	Strade ml	Parcheggi mq	Verde mq	Cessione mq
T/3/Z	...Omissis...				
Totale	10.110	0	1.436	1.436	0

### 6. Dimensionamento degli Interventi Privati - NE

I parametri urbanistici previsti e da rispettare per ciascuna Unità Minima d'intervento sono stabiliti nella seguente tabella :

UMI Id.	ST mq	ADP mq	SUL T mq	SC P mq	H ml
T/3/Z	...Omissis...				
Totale	10.110	7.239	1.011	2.022	10.50

### 7. Vincoli

L'area è soggetta ai seguenti vincoli sovraordinati:

- Zona di Rispetto della SP1 (D.Lgs 285/92)
- Zona di Rispetto delle Acque Pubbliche (RD 523/04)

### 8. Modalità di Attuazione e Organo Competente per l'Approvazione

L'attuazione delle trasformazioni è soggetta ai seguenti atti abilitativi così come riassunti nella sottostante tabella:

UMI - Proponente	Tipo	Iniziativa	Organo Competente
T/3/Z - 9	Piano Attuativo	Privata	Consiglio Comunale

### 9. Fattibilità Geologica e Idraulica

Fattibilità Idraulica: **Lavori in Corso**

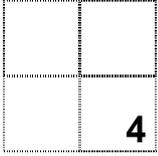
Fattibilità Geologica: **Lavori in Corso**

### 10. Prescrizioni e Mitigazioni Ambientali

Per la valutazione ambientale Integrata dell'intervento si rinvia all'elaborato di Regolamento Urbanistico denominato "Rapporto Generale di Valutazione Integrata".







## PARTE QUARTA

### REGOLE TRANSITORIE E FINALI



4.1	
4.1.1	

## TITOLO PRIMO - REGOLE TRANSITORIE

### CAPO PRIMO - REGOLE TRANSITORIE

4.1.1.1

Poteri di deroga

Ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/01, il permesso di costruire in deroga al Regolamento Urbanistico è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Il permesso di costruire in deroga viene rilasciato previa deliberazione del consiglio comunale e nel rispetto delle disposizioni contenute nel Codice dei beni culturali e del paesaggio e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti stabiliti dal Regolamento Urbanistico in materia di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del DM 2 aprile 1968, n. 1444.

4.1.1.2

Misure di Salvaguardia

...Omissis..

4.1.1.3

Regolamento Edilizio

Entro un anno dalla data di approvazione del Regolamento Urbanistico, dovrà essere approvato un nuovo Regolamento Edilizio, al fine di uniformare le definizioni in esso contenute a quanto previsto nel presente Atto di Governo del Territorio.

A norma dell'art. 64 della LR 1/05, il Regolamento Edilizio detterà norme in materia di modalità costruttive, ornato pubblico ed estetica, igiene, sicurezza e vigilanza.

Con riferimento alle previsioni del Regolamento Urbanistico, il Regolamento Edilizio preciserà in particolare le istruzioni tecniche, coerenti con le norme di riferimento regionali, finalizzate a favorire l'uso razionale dell'energia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili nonché le soglie minime di ecoefficienza per accedere ai relativi incentivi.

In caso di contrasto, di difformità definitorie e di deroghe, le Norme Tecniche di Attuazione e gli elaborati grafici del Regolamento Urbanistico e del Piano Strutturale prevalgono sulle disposizioni del Regolamento Edilizio.



4.2	
4.2.1	

## TITOLO SECONDO - REGOLE INTEGRATIVE

### CAPO PRIMO - SCHEMI ATTI

4.2.1.1
---------

#### Disposizioni Generali

Nel presente capo delle norme di Regolamento si disciplina l'attuazione degli interventi diretti o indiretti, attraverso la predisposizione di appositi schemi di atti da redigere nei confronti della Pubblica Amministrazione, ogni qualvolta sia disposto uno specifico strumento per dar esito agli interventi previsti.

Le convenzioni e/o gli atti d'obbligo prescritti per i piani di iniziativa privata, i piani aziendali o gli interventi di permesso con condizioni devono seguire quanto di cui agli schemi, di seguito allegati, che presentano carattere d'indirizzo normativo.

REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, AI FINI DELLA EDIFICAZIONE DELLA ZONA POSTA IN COMUNE DI AGLIANA, SOTTOPOSTA DAL VIGENTE REGOLAMENTO URBANISTICO A PIANO ATTUATIVO DENOMINATO ....

L'anno **NUMERO** il giorno **NUMERO** del mese di **NOME** in Agliana, nei locali del Comune, posti in piazza della Resistenza, dinanzi a me Dott. Notaio **NOME COGNOME** iscritto nel ruolo del distretto notarile di **LUOGO**, sono personalmente comparsi i signori:

A) **NOME COGNOME** nato a **LUOGO** il **DATA** domiciliato per la carica presso il Palazzo Comunale, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma quale Responsabile del Servizio Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Agliana, perciò in qualità di rappresentante legale del Comune, P.IVA: **NUMERO**, al presente atto legittimato e nell'esercizio dei poteri di rappresentanza conferiti ai sensi dell'art. 107 e seguenti D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267, nonché dall'art. **NUMERO** dello Statuto del Comune di Agliana con riferimento alle Delibere del Consiglio Comunale **NUMERO**;

B) **NOME COGNOME** nato a **LUOGO** il **DATA** e residente in **LUOGO**, via **NOME** C.F. **NUMERO** in qualità di **NOME** della **NOME**, con sede in **LUOGO** via **NOME** partita IVA **NUMERO**;

I comparenti, della cui identità personale, qualità, legittimazione e poteri di firma, io Notaio sono certo, rinunciato espressamente, d'accordo fra di loro e con il mio consenso, all'assistenza dei testi, mi richiedono di rogare questo atto, precisando che nel corso dell'atto medesimo l'ente sopra designato alla lettera A) sarà indicato anche come "Comune" e i signori indicati alle lettere B), saranno indicati come "la parte privata".

Le parti di cui in epigrafe hanno verificato, convenuto e pattuito quanto segue:

- sono di proprietà del Sigg.ri **NOME COGNOME**, immobili individuati catastalmente Foglio n. **00** Mappale n. **000**;

I comparenti dichiarano in premessa:

1) che il Piano Strutturale è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.16 del 29.03.2007;

2) che il Regolamento Urbanistico è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.00 del 00.00.200X;

3) che il Regolamento Urbanistico vigente prevede la "scheda norma" per l'Area denominata **NOME**, disciplinata dall'art. **00** delle NTA, dove si prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione indispensabili ad un corretto sviluppo dell'ambito oggetto dell'intervento che "dovranno essere obbligatoriamente realizzate dai soggetti dell'intervento" ai sensi dell'art. **00** del vigente RU e della LR 1/05;

4) che in data **00/00/200X** atti prot. n. **0000** è stato presentato il Piano **TITOLO**, a firma **NOME COGNOME**, relativo all'Area denominata **NOME**;

5) che il Piano è composto dai seguenti elaborati:

- relazioni ....;
- tavole ....;

6) che il Piano prevede:

- la realizzazione di edifici privati di tipo:

- Residenziali per una Superficie Utile Lorda pari a mq **0000**;
- Terziari per una Superficie Utile Lorda pari a mq **0000**;
- Produttivi per una Superficie Coperta pari a mq **0000**;

- la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione per una superficie complessiva, salvo più esatta misurazione da effettuarsi in sede di redazione del tipo di frazionamento, pari a mq **0000**:

- strade mq **0000**;
- parcheggi pubblici mq **0000**;
- verde pubblico mq **0000**;

7) che ai sensi dell'art.28 della L.1150/1942 "la parte privata" deve cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e quelle destinate ad opere di urbanizzazione secondaria, previste dal Piano;

8) che ai sensi dell'art.127 della L.R.1/2005, tutte le opere di urbanizzazione primaria previste nel Piano nonché l'allacciamento delle stesse a quelle esistenti, a scomputo totale degli oneri di urbanizzazione primaria e a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune, saranno realizzate a totale e completo carico della parte privata, nel rispetto degli elaborati tecnici approvati e delle norme contenute nel Piano e nella presente convenzione;

9) che quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria ed il costo di costruzione, saranno versati al Comune, nei modi previsti dalle normative vigenti, all'atto della firma della presente convenzione (o in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire degli edifici);

10) che le opere di urbanizzazione previste nel Piano da realizzare a cura della "parte privata" sono le seguenti:

- sistemazione aree a verde pubblico e piazze;
- viabilità e parcheggi pubblici;
- pubblica illuminazione;
- segnaletica stradale;
- rete di smaltimento acque nere e bianche;
- rete idrica;
- rete distribuzione energia elettrica;
- rete distribuzione gas metano;
- canalizzazione telecomunicazioni;
- canalizzazione energia elettrica;
- allacciamenti delle infrastrutture previste a quelle esistenti;

11) che l'importo presunto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, individuate dal Comune e previste nel Piano risultano come da computo metrico estimativo, pari ad € **Lettere** (€ **000.000,00**);

12) che al termine della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, le stesse dovranno essere contabilizzate dalla Direzione dei Lavori secondo le norme in materia di Lavori Pubblici vigenti;

13) che le opere di urbanizzazione primaria, previste dal progetto approvato, dovranno essere completamente ultimate e collaudate;

14) che nel caso in cui l'importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste dal progetto approvato, risultante dalla contabilità finale, sia inferiore a quello dovuto al Comune, relativo agli oneri concessori scomputati, sarà effettuato congruaggio dell'importo eccedente, da versare secondo le modalità previste dalla normativa vigente;

- 15) che nel caso l'importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste nel progetto approvato, risultante dalla contabilità finale, sia superiore a quello dovuto al Comune relativo agli oneri concessori di urbanizzazione scomputati, l'importo eccedente sarà ad esclusivo carico della parte privata;
- 16) che il Piano è stato sottoposto all'esame della Commissione Edilizia in data 00/00/200X che ha espresso parere favorevole;
- 17) che il Piano è stato esaminato dalla Commissione Consiliare Urbanistica e Lavori Pubblici, in data 00/00/200X che ha espresso parere favorevole;
- 18) che il Piano è stato adottato dal Consiglio Comunale, ai sensi dell'art.69 della L.R. 1/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, con deliberazione n 00 del 00/00/200X ed approvato dallo stesso con deliberazione n 00 del 00/00/200X;

**QUANTO SOPRA PREMESSO,  
CHE COSTITUISCE PARTE INTEGRANTE E SOSTANZIALE DEL PRESENTE ATTO,  
I COMPARENTI CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE:**

- il Comune di Agliana autorizza "la parte privata" all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal Piano necessarie per la successiva edificazione, a scomputo degli oneri concessori di urbanizzazione primaria e di quota parte di quelli di secondaria, salvo conguaglio se del caso;
- "la parte privata" si impegna, per se, successori ed aventi causa:
  - a) alla esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nel Piano necessarie per la successiva edificazione, a scomputo degli oneri concessori di urbanizzazione primaria e di quota parte di quelli di secondaria, salvo conguaglio se del caso, alla loro completa realizzazione e al loro funzionamento qualunque sia l'importo;
  - b) alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione secondaria residui e del costo di costruzione, nei modi previsti, all'atto della firma della presente convenzione (o in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire degli edifici);
- le opere di urbanizzazione, oggetto della presente convenzione, sono evidenziate con campitura "rossa", nella planimetria allegata alla stessa sotto la lettera "X";

Inoltre i signori **NOME COGNOME** si impegnano, per se, successori ed aventi causa, a quanto di seguito stabilito.

*- Estratto dall'art. 70 comma 2 della LR 1/05 -*

*a) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria nei limiti di cui alla lettera b);*

**ART.1 - Definizione delle Opere di Urbanizzazione Primaria da Realizzare e Cedere al Comune**

Tutte le aree di proprietà destinate ad opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto approvato, contraddistinte con campitura "rossa", nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "X" per una superficie complessiva pari a mq 0.000, distinte come segue:

- strade mq 0.000;
- parcheggi pubblici mq 0.000;
- verde pubblico mq 0.000;

salvo più esatta misurazione da effettuarsi in sede di redazione del tipo di frazionamento, una volta ultimate e collaudate, dovranno essere cedute gratuitamente al Comune.

Il convenzionante garantisce che le aree da cedere sono libere da pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui ed affittanze agricole.

*- opzione -*

**ART. 1 - Definizione delle Opere da Realizzare che Rimarranno Private di Uso Pubblico**

Tutte le aree di proprietà destinate ad opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto approvato, contraddistinte con campitura "rossa", nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "X" per una superficie complessiva pari a:

- strade mq 0.000;
- parcheggi pubblici mq 0.000;
- verde pubblico mq 0.000;

salvo più esatta misurazione da effettuarsi in sede di redazione del tipo di frazionamento, una volta ultimate e collaudate, dovranno rimanere private di uso pubblico con la manutenzione a carico perpetuo della "parte privata" e suoi aventi causa.

**ART. 2 - Definizione delle Opere di Urbanizzazione Secondaria  
o per Attrezzature Pubbliche e di Interesse Pubblico da Cedere al Comune**

Tutte le aree di proprietà destinate ad opere di urbanizzazione Secondaria o per Attrezzature Pubbliche e di Interesse Pubblico, sufficienti a coprire l'intero fabbisogno di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico previste dal progetto approvato, contraddistinte con campitura "gialla", nella planimetria allegata al presente atto sotto la lettera "X" per una superficie complessiva pari a pari a mq 0.000, distinte come segue:

- aree per realizzazione struttura scolastica mq 0.000;
- aree per realizzazione verde di quartiere mq 0.000;
- aree per (specificare) mq 0.000;

salvo più esatta misurazione da effettuarsi in sede di redazione del tipo di frazionamento, dovranno essere cedute al Comune gratuitamente, prima del rilascio dei provvedimenti abilitativi relativi alle nuove edificazioni.

*- opzione -*

*sono cedute gratuitamente al Comune contestualmente alla firma del presente atto, da cui deriva la possibilità di dare avvio ai lavori per l'esecuzione degli edifici privati con singole Denunce d'Inizio Attività Edilizia, giusto il rispetto degli elaborati di Piano a quanto prescritto dal comma 3 dell'art. 79 della LR 1/05.*

Il convenzionante garantisce che le aree da cedere sono libere da pesi, vincoli, livelli, servitù, diritti reali altrui ed affittanze agricole.

*- Estratto dall'art. 70 comma 2 della LR 1/05 -*

*b) l'assunzione, a carico dei proprietari, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative alla lottizzazione o di quelle opere che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; la quota è determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti delle lottizzazioni;*

### **ART. 3 - Titolo Abilitativo, Modalità di Attuazione e Tempi di Realizzazione delle Opere di Urbanizzazione**

Verrà rilasciato permesso di costruire, per le opere di urbanizzazione primaria, che dovranno essere realizzate secondo gli elaborati grafici allegati al progetto approvato, firmati per accettazione dalla ditta esecutrice dei lavori e dalla Direzione dei Lavori.

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere realizzate in due fasi e la loro esecuzione dovrà avvenire comunque entro tre (3) anni dalla data di comunicazione dell'inizio dei lavori.

### **ART. 4 - Opere di Urbanizzazione Primaria, Fasi di Realizzazione**

E' a totale carico dei lottizzanti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria incluse nel progetto di urbanizzazione, di cui alle tavole grafiche di progetto ed al computo metrico in atti (strade, parcheggi, vialetti pedonali attrezzati, verde), nonché la successiva cessione gratuita al Comune delle aree destinate a tali opere e delle opere stesse.

I lottizzanti si impegnano all'esecuzione completa delle opere di urbanizzazione primaria individuate nelle Tavole del Piano di Lottizzazione stesso, come previsto nei grafici di progetto approvati le cui opere possono essere così descritte:

- viabilità;
- parcheggi;
- marciapiedi;
- piste ciclo-pedonali;
- verde attrezzato;
- segnaletica orizzontale e verticale;
- rete fognaria acque meteoriche;
- rete fognaria acque reflue;
- rete di adduzione e distribuzione dell'acqua;
- rete di adduzione e distribuzione del gas metano;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- rete telefonica;
- impianto di illuminazione pubblica.

Tutti i lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria potranno essere controllati dall'Ufficio Tecnico Comunale, UOC 6/LP, che di volta in volta potrà apportare, in accordo con la Direzione Lavori, tutte quelle piccole varianti dovute a situazioni oggettive e non previste dal progetto.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria avverrà nel rispetto dei grafici di progetto approvati e da attuarsi con la seguente tempistica:

#### **1) Opere della Prima Fase:**

- Sterri, formazione di cassonetti stradali, rifinitura superficiale con stabilizzato, movimenti di terra in genere,
- fognature acque nere e meteoriche con relativi pozzetti di ispezione e sedimentazione nonché pozzetti per caditoie;
- rete di adduzione e distribuzione dell'acqua;
- impianto di adduzione e distribuzione del gas metano;
- canalizzazione e predisposizione rete telefonica;
- canalizzazione e predisposizione rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- preparazione dell'impianto di pubblica illuminazione (tubazioni interrate, fondazioni pali, pozzetti);
- cordoni, ossature marciapiedi e vialetti pedonali attrezzati;
- fondazione e formazione strato di base, strada e parcheggi;

#### **2) Opere della Seconda Fase:**

- completamento liste, cordoni, zanelle e completamento ossatura marciapiedi e vialetti pedonali attrezzati;
- pavimentazione marciapiedi, percorsi pedonali e parcheggi;
- completamento impianto di illuminazione con collaudo impianto;
- cabina elettrica;
- stesa di conglomerato bituminoso per tappeto di usura strade e parcheggi;
- sistemazioni aiuole e degli spazi verdi con le piantumazioni previste;
- segnaletica orizzontale e verticale;
- completamento impianto di distribuzione energia elettrica;
- arredo urbano;

### **ART. 5 - Disposizioni per il Cantiere**

Durante l'esecuzione delle opere, l'area interessata dovrà essere opportunamente recintata nei modi e nelle forme proprie dei cantieri. In prossimità dell'accesso ed in posizione ben visibile dovrà essere installato a cura degli interessati, cartello segnaletico indicante gli estremi del permesso di costruire, il nominativo dei proprietari, il progettista, il direttore dei lavori, l'impresa esecutrice, ed ogni altro soggetto che intervenga a qualsiasi titolo nella realizzazione delle opere della presente convenzione.

Prima dell'inizio dei lavori, si dovrà produrre una valutazione preventiva degli effetti ambientali prodotti dalla fase di cantierizzazione, da cui emerga la stima degli impatti prodotti e l'individuazione dei rispettivi interventi di mitigazione previsti (attivi e/o passivi), con riferimento a:

- inquinamento acustico;
- inquinamento da vibrazioni;
- inquinamento atmosferico (con particolare riferimento alla diffusione di polveri).

Lo studio dovrà riguardare sia l'organizzazione interna del cantiere che la viabilità di servizio, riferendosi pertanto agli impatti prodotti nei confronti dell'abitato dalle lavorazioni e dall'uso di mezzi d'opera, e a quelli dovuti al traffico indotto ed alla viabilità di cantiere.

Si dovranno eventualmente adottare in proposito specifici interventi "attivi" (finalizzati alla riduzione delle emissioni alla fonte) e/o "passivi", atti alla mitigazione dell'impatto acustico ed atmosferico ai ricettori individuati come sensibili. In particolare dovrà essere posta specifica attenzione alla mitigazione dell'impatto sulla viabilità ordinaria interessata dal traffico indotto, garantendo livelli qualitativi elevati relativamente alle componenti rumore, vibrazioni, diffusione di inquinanti e di polveri.

In fase di cantierizzazione si dovrà comunque garantire il rispetto delle normative attualmente vigenti in materia di inquinamento acustico e di inquinamento atmosferico.

Per quanto concerne l'impatto acustico, qualora si preveda il superamento dei limiti previsti dalle normative vigenti, si dovrà inoltrare a questa Amministrazione, prima dell'inizio dei lavori, regolare relativa istanza.

#### **ART. 6 - Criteri per la Nomina del Collaudatore delle Opere**

“La parte privata” dovrà comunicare al Comune la data di inizio dei lavori, e dovrà nominare a proprie spese un professionista abilitato quale collaudatore delle opere di urbanizzazione previste nella presente convenzione, che verrà indicato dall'Amministrazione comunale.

“La parte privata”, inoltre, dovrà nominare a proprie spese un professionista con laurea specifica quale collaudatore delle opere di verde pubblico previste dalla presente convenzione, che verrà indicato dall'Amministrazione comunale, il quale dovrà accertare la regolare esecuzione dell'impianto e l'ottimo stato vegetativo delle piante. Qualora a detta del suddetto professionista le piante necessitassero di subire rettifiche nell'impianto o essere eventualmente reimpiantate il relativo onere economico spetterà ai soggetti realizzatori.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione dovrà essere attuata sotto la sorveglianza dell'Ufficio Tecnico Comunale (Servizio Lavori Pubblici), che potrà impartire tutte quelle prescrizioni ed integrazioni che lo stato dei luoghi richiederà.

#### **ART. 7 - Collaudo delle Opere: Modalità e Documenti Obbligatori**

L'avvenuta realizzazione a perfetta regola d'arte delle opere, e dopo constatazione della conformità delle stesse al progetto approvato, sarà certificata su richiesta degli interessati, dall'Ufficio tecnico comunale, su relazione del Direttore dei Lavori e previo collaudo delle opere realizzate da parte dei competenti uffici comunali o altri enti. Tale certificazione sancirà l'idoneità delle opere all'uso cui sono destinate.

Alla richiesta di certificazione dovranno essere allegati:

1 – a firma della Direzione dei Lavori:

- relazione dettagliata sulle opere realizzate;
- dichiarazione di conformità delle stesse con quelle previste dal progetto approvato;
- certificazione attestante che i materiali usati e le opere realizzate sono conformi alle normative vigenti in materia;
- certificato di collaudo delle opere in C.A. eventualmente previste.

2 – Certificato di collaudo a firma di professionista abilitato diverso dal progettista e direttore dei lavori indicato ai sensi dell'art. XX;

#### **ART. 8 - Contabilità Finale e Conguaglio**

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere contabilizzate dalla Direzione dei Lavori secondo le norme vigenti in materia di Lavori Pubblici.

Nel caso l'importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste dal progetto approvato, risultante dalla contabilità, sia inferiore a quello dovuto al Comune, relativo agli oneri scomputati, sarà effettuato conguaglio dell'importo eccedente, da versare secondo le modalità previste per gli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo sul costo di costruzione.

Nel caso l'importo necessario alla completa ultimazione delle opere di urbanizzazione primaria, previste nel progetto approvato, risultante dalla contabilità finale, sia superiore a quello dovuto al Comune relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, l'importo eccedente sarà ad esclusivo carico della “parte privata”;

#### **ART. 9 - La Cessione delle Aree e delle Opere di Urbanizzazione al Comune**

Successivamente al collaudo dovrà essere effettuata la stipula dell'atto di cessione delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria secondo le modalità previste dalla presente convenzione.

#### **ART. 10 - Manutenzione delle Opere di Urbanizzazione dopo l'avvenuto Collaudo e Cessione delle opere**

L'onere della manutenzione ordinaria delle opere di urbanizzazione viene trasferito a carico del Comune dopo l'avvenuto collaudo delle opere stesse.

L'onere della manutenzione straordinaria delle opere viene trasferito a carico del Comune solo dopo l'avvenuta cessione gratuita delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria nonché ogni responsabilità connessa all'uso delle stesse.

#### **ART. 11 - Oneri di Urbanizzazione Primaria**

Gli oneri di urbanizzazione primaria ammontano a totali € 000.000 come calcolati in base al Regolamento comunale in materia da ultimo approvato con Delibera Consiglio Comunale n.3 del 30.01.2007 e da tabelle aggiornate con Determina UOC 5/SU n. X del 00/00/200X, secondo le quali risulta il seguente computo:

- Destinazione Residenziale = 00 €/mc di Volume x mc 0.000 = Totale importo oneri € 0.000.000;
- Destinazione Terziaria = 00 €/mc di Volume x mc 0.000 = Totale importo oneri € 0.000.000;
- Destinazione Produttiva = 00 €/mq di Volume/SUL x mc/mq 0.000 = Totale importo oneri € 0.000.000;
- Totale importo oneri di urbanizzazione primaria € 0.000.000.

la Parte Privata, a totale scomputo dell'importo a tabella del contributo di urbanizzazione primaria sopra indicato, assumono per loro, successori ed aventi causa, a totale loro carico, le spese e la cura della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e si impegnano inoltre a cedere gratuitamente le stesse e le aree occorrenti per la loro realizzazione ed a provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle stesse, fino alla loro formale cessione al Comune.

Per le modalità e le caratteristiche tecniche di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e delle altre sopra indicate, si rimanda agli atti progettuali già presentati, oggetto di permesso a costruire.

Tutte le opere saranno completate nella loro interezza, così come previsto nei disegni di progetto allegati e descritte nei computi allegati;

A garanzia della realizzazione delle opere previste nel presente articolo, i proponenti il piano presentano idonea garanzia fidejussoria di cui al successivo art. XX.

#### **ART. 12 - Oneri di Urbanizzazione Secondaria**

Gli oneri di urbanizzazione secondaria ammontano a totali € 000.000 come calcolati in base al regolamento comunale in materia da ultimo approvato con Delibera Consiglio Comunale n.3 del 30.01.2007 e da tabelle aggiornate con Determina UOC 5/SU n. X del 00/00/200X, secondo le quali risulta il seguente computo:

- Destinazione Residenziale = 00 €/mc di Volume x mc 0.000 = Totale importo oneri € 0.000.000;
- Destinazione Terziaria = 00 €/mc di Volume x mc 0.000 = Totale importo oneri € 0.000.000;
- Destinazione Produttiva = 00 €/mq di Volume/SUL x mc/mq 0.000 = Totale importo oneri € 0.000.000;
- Totale importo oneri di urbanizzazione secondaria € 0.000.000.

In considerazione che l'importo delle opere di urbanizzazione primaria sopra descritte risulta notevolmente superiore all'importo derivante dall'applicazione degli oneri a tabella, in applicazione dell'art. 2 comma 5 del soprarichiamato regolamento comunale in materia si conviene di scomputare il 75% dell'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Il restante importo pari al 25%, pari a € 000.000, è versato dalla Parte Privata, prima della firma della presente convenzione, alla Tesoreria del comune di Agliana.

*- opzione con pagamento rateizzato -*

La prima delle sei rate semestrali dovute del restante importo pari al 25%, pari a € 000.000, è versato dalla Parte Privata, prima della firma della presente convenzione, alla Tesoreria del comune di Agliana.

A garanzia del pagamento delle restanti 5 (cinque) rate, maggiorate del 40% come da regolamento comunale in materia, per un complessivo importo pari a € 000.000, la Parte Privata fornisce fideiussione di cui all'art. XX della presente Convenzione.

### **ART. 13 - Costo di Costruzione**

I Lottizzanti, anche in nome e per conto dei futuri eventuali acquirenti dei lotti edificabili, si impegnano a versare, se dovuta, all'Amministrazione Comunale, la quota di contributo per il costo di costruzione relativa agli edifici che verranno costruiti nei vari lotti, nella misura e con le modalità che saranno in vigore al momento del rilascio di ciascun permesso a costruire.

*- Estratto dall'art. 70 comma 2 della LR 1/05 -*

*d) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.*

### **ART. 14 - Garanzie per la Perfetta e Completa Esecuzione delle Opere**

"La parte privata", per la perfetta e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste dal progetto approvato, e per il pagamento degli oneri di urbanizzazione dovuti, prestano

- 1) fideiussione per € 00.000,00 quale garanzia per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di prima fase, contratta con NOME portante il n. 0000 del 00/00/0000;
- 2) fideiussione per € 00.000,00 quale garanzia per l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di seconda fase, contratta con NOME portante il n. 0000 del 00/00/0000;
- 3) fideiussione per € 00.000,00 quale garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria residui, contratta con NOME portante il n. 0000 del 00/00/0000;

Qualora in dipendenza dell'aumento dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, l'importo della garanzia fidejussoria versata non garantisca la completa ultimazione delle stesse, l'Amministrazione comunale può richiedere l'integrazione della polizza fidejussoria valutata sulla base dei costi aggiornati.

Le parti danno atto che nei predetti contratti fidejussori è stata inserita la specifica clausola che impegna il fideiussore a soddisfare le obbligazioni a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui all'art.1944 del Codice Civile.

Lo svincolo delle fideiussioni a garanzia delle opere di urbanizzazione potranno avvenire solo su autorizzazione del Comune a totale ultimazione delle opere previste e collaudate definitivamente, in relazione allo stato di avanzamento delle relative opere positivamente collaudate o ad avvenuta cessione gratuita delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria, secondo le modalità indicate all'art. XX del presente atto.

Lo svincolo delle fideiussioni a garanzia del pagamento degli oneri di urbanizzazione potrà avvenire solo su autorizzazione del Comune a totale pagamento di questi, previo richiesta della Parte Privata.

### **ART. 15 - Garanzie per la Manutenzione delle Aree destinate a Verde dopo l'avvenuta Cessione**

"La parte privata" si impegna a sostenere la manutenzione ordinaria nonché la sostituzione – se necessaria – delle essenze vegetali per la durata di due cicli vegetativi a partire dalla data del collaudo delle opere di verde pubblico.

Per tale periodo la "parte privata" presterà polizza fidejussoria pari all'importo netto dell'intero onere di manutenzione e dell'intero prezzo delle essenze vegetali, secondo il computo metrico allegato al Piano Attuativo.

La polizza fidejussione ha durata fino allo scadere del periodo biennale di garanzia e dovrà contenere una clausola di validità protratta fino ad avvenuta verifica da parte del collaudatore delle opere di verde pubblico di cui all'art. XX dell'avvenuto assolvimento degli oneri oggetto del presente articolo e potrà essere svincolata solo previa autorizzazione espressa del Comune.

Le parti convengono fin da ora che nel predetto contratto fidejussorio debba essere inserita la specifica clausola che impegna il fideiussore a soddisfare le obbligazioni a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui all'art.1944 del Codice Civile.

*- Estratto dall'art. 70 comma 3 della LR 1/05 -*

*L'efficacia dei titoli abilitativi all'edificazione nell'ambito dei singoli lotti è subordinata alla presenza o all'impegno alla contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, relativo all'intero piano.*

### **ART. 16 - Provvedimenti Abilitativi degli Edifici Privati**

L'utilizzazione dei lotti dovrà avvenire in conformità dei grafici di progetto e delle Norme di Attuazione del Piano e secondo singoli progetti esecutivi da attuarsi a seguito di rilascio di permesso a costruire.

Non sarà consentita la costruzione di edifici che per altezza, rapporto di copertura, distanza dai confini, volume e destinazione d'uso siano in contrasto con quanto previsto nel Piano e nelle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Il rilascio dei provvedimenti abilitativi relativi ai progetti edilizi è subordinato alla cessione gratuita, con atto a cura e spese della parte privata, di tutte le aree per opere di urbanizzazione secondaria o per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, e alla realizzazione e positivo collaudo delle opere di prima fase di quelle di urbanizzazione primaria.

*- opzione -*

*Poiché sono cedute gratuitamente al Comune, contestualmente alla firma del presente atto, le aree per Opere di Urbanizzazione Secondaria o per Attrezzature Pubbliche e di Interesse Pubblico, si potrà dare avvio ai lavori per l'esecuzione degli edifici privati con singole Denunce d'Inizio Attività Edilizia, giusto il rispetto degli elaborati di Piano a quanto prescritto dal comma 3 dell'art. 79 della LR 1/05, solo previo realizzazione e positivo collaudo delle opere di prima fase di quelle di urbanizzazione primaria.*

L'attestazione della agibilità dei nuovi edifici, sarà subordinata al completamento e collaudo delle opere di urbanizzazione della seconda fase e ai fini della sua efficacia, il Direttore dei Lavori o altro professionista abilitato, dovrà dare atto dell'avvenuta ultimazione e collaudo delle opere di Urbanizzazione.

#### **ART. 17- Impegni del Comune**

Il Comune si impegna ad espletare gli adempimenti tecnici connessi al rilascio dei titoli abilitativi e relative varianti necessarie alla realizzazione degli interventi previsti dal Piano Attuativo o ad esso correlati, con la massima sollecitudine.

Il Comune si impegna inoltre a provvedere, entro 15 giorni dalla richiesta del soggetto attuatore, alla effettuazione dei necessari sopralluoghi, di concerto con la Direzione dei Lavori e con il Collaudatore delle opere di urbanizzazione, al fine di verificare lo stato di attuazione per procedere al collaudo delle stesse.

#### **ART. 18 - Spese di Stipulazione, Registrazione e Trascrizione della Convenzione**

Tutte le spese inerenti e conseguenti la presente convenzione, nessuna esclusa ed eccettuata, nonché quelle relative al rogito di cessione delle aree al Comune, registrazione, trascrizione, ecc., sono assunte dalla "parte privata".

#### **ART. 19 - Disposizioni Finali**

Tutte le opere di urbanizzazione primaria, ancorché non ultimate, sono assoggettate all'allacciamento di analoghi servizi quanto ciò sia ritenuto necessario ed opportuno ad insindacabile giudizio dell'Amministrazione comunale.

Nel caso che "la parte privata" o aventi causa non abbiano provveduto nel termine previsto dal permesso di costruire relativo alle infrastrutture primarie, alla completa ultimazione delle opere, l'Amministrazione comunale, previa intimazione con assegnazione del termine di due mesi, ha la piena facoltà di sostituirsi ai proprietari stessi alla esecuzione delle opere mancanti, avvalendosi della polizza fidejussoria senza bisogno di alcuna autorizzazione da parte dei proprietari e con il pieno diritto di adire a vie giudiziarie per ottenere il rimborso di eventuali spese eccedenti la garanzia finanziaria come sopra costituita.

Gli aventi causa delle proprietà richiedenti, a qualunque titolo, dovranno, entro sei mesi dal trasferimento della proprietà, rendere edotta l'Amministrazione comunale, indicando il proprio domicilio. Qualora il passaggio di proprietà avvenga "inter vivos" tale obbligo spetterà anche all'alienante.

Per quanto riguarda la cessione gratuita al Comune delle predette aree, viene richiesta espressamente l'applicazione dei benefici fiscali di cui alla L. 666/1943 oltre l'applicazione di eventuali più favorevoli benefici.

Il rappresentante del Comune prende atto delle obbligazioni sopradescritte ed assunte dai signori **NOME COGNOME**, dichiarando che dopo la produzione al Comune della copia autentica della presente convenzione, debitamente registrata e trascritta a cura della parte richiedente, potrà essere rilasciato il permesso di costruire relativo alle infrastrutture primarie, e dato inizio ai lavori previsti per l'attuazione della zona oggetto dell'intervento.

La presente convenzione si intende rilasciata facendo salvi ed impregiudicati i diritti di terzi, in confronto ai quali il Comune deve essere lasciato completamente indenne sia dalla "parte privata" che dai suoi aventi causa a qualsiasi titolo, e con l'obbligo da parte dei proprietari della aree oggetto dell'intervento, di risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla esecuzione e dalla presenza delle opere di urbanizzazione oggetto del presente atto.

Per quanto non espressamente stabilito nella presente convenzione si fa esplicito riferimento alle leggi ed ai regolamenti vigenti in materia.

## ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER INTERVENTO DIRETTO CONDIZIONATO

L'anno duemilaotto, addì **GIORNO** del mese di **MESE**, il sottoscritto **NOME COGNOME**, nato a **LUOGO** il **00/00/0000**, residente in **LUOGO**, via **LUOGO** n. **00**, proprietario dell'immobile sito in **LOCALITA'** distinto al N.C.T. del Comune di Agliana nel Foglio n. **00** dal Mappale **000** avendo presentato in data **00/00/0000** con n. **00000** di protocollo, istanza al Sindaco del Comune di Agliana, volta ad ottenere il Permesso di Costruire per la realizzazione di **INSERIRE BREVE DESCRIZIONE**.

## PREMESSO:

- che in data **00/00/0000** con atto n. **00** la Commissione Edilizia Comunale ha espresso Parere Favorevole al rilascio del Permesso di Costruire in epigrafe;
- che in data **00/00/0000** con atto n. **00** la Giunta Comunale ha approvato il progetto di urbanizzazione correlato al rilascio del Permesso di Costruire in epigrafe che prevede la realizzazione di **INSERIRE BREVE DESCRIZIONE**;
- che ai sensi del secondo comma dell'art. 16 del D.P.R. 380/01, il sottoscritto ha richiesto in data **00/00/0000** con n. **00000** di protocollo, di obbligarsi, a scomputo parziale della quota dovuta ai sensi e per gli effetti dello stesso art. 16 del decreto citato, a realizzare opere di urbanizzazione con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune con il Regolamento approvato con la Delibera C.C. n. 135 del 23/05/1988;
- che in base a quanto disposto dal Regolamento Comunale, approvato con delibera n. 135 del 23/05/1988, l'importo da scomputarsi dal contributo di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/01 è fissato in € 000.000,00;

## TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO, IL SOTTOSCRITTO

Preso atto delle disposizioni contenute nel regolamento comunale approvato con Delibera n. 135 del 23/05/1988,

## SI OBBLIGA

Come formalmente, liberamente e senza riserve si obbliga, ad eseguire a scomputo parziale del contributo dovuto al Comune di Agliana per oneri di urbanizzazione, entro il termine perentorio di mesi 24 le seguenti opere, **INSERIRE BREVE DESCRIZIONE**, il tutto come meglio specificato nel progetto esecutivo approvato in epigrafe ed in particolare si obbliga per sé, aventi causa ed eredi e successori a:

- 1) eseguire, per conto del Comune di Agliana, le opere anzidette nel pieno rispetto degli atti progettuali, con le modalità prescritte dalla Direzione dei Lavori, a perfetta regola d'arte e nel rispetto della vigente normativa in materia di Lavori Pubblici;
- 2) comunicare prima dell'inizio dei lavori il nominativo del tecnico incaricato per la Direzione dei Lavori, regolarmente abilitato e nel rispetto delle proprie competenze;
- 3) verificare prima dell'inizio dei lavori, con il Direttore dei Lavori, presso l'Ufficio Tecnico, servizio LL.PP., del permanere delle condizioni che consentono l'esecuzione dei lavori così come autorizzati;
- 4) comunicare all'Ufficio Tecnico del Comune di Agliana la data di Inizio dei Lavori e l'impresa esecutrice delle opere, come individuata all'esito della procedura concorsuale prevista dalla vigente normativa in materia;
- 5) realizzare a propria cura e spese anche la segnaletica orizzontale per la individuazione degli stalli di sosta e di quanto altro necessario al buon funzionamento delle opere;
- 6) comunicare tempestivamente al Comune di Agliana l'ultimazione delle opere, acciocché questo possa eseguire gli opportuni accertamenti e controlli;
- 7) emettere a firma del Direttore dei Lavori il Certificato di Regolare Esecuzione, documento essenziale per la richiesta di svincolo della fidejussione e per il trasferimento dell'area interessata dalle opere;
- 8) trasmettere alla ultimazione dei lavori il Certificato di Regolare Esecuzione e la Contabilità Finale, redatti dal Direttore dei Lavori;
- 9) trasmettere unitamente al Certificato di Regolare Esecuzione, in presenza di impianti soggetti alla Legge 46/90 e smi, anche le dichiarazioni o collaudi prescritti dalla citata Legge.
- 10) cedere gratuitamente al Comune le aree pubbliche interessate dall'intervento, che si dichiara essere nella propria piena e completa disponibilità
- 11) impegnarsi a non richiedere, per nessun motivo, la revisione dei prezzi fissati nel progetto approvato;
- 12) saldare prima della cessione dell'area al Comune la cifra corrispondente all'importo del ribasso d'asta relativo ai lavori, se non utilizzato per economie, in base alla contabilità finale predetta;
- 13) presentare garanzia primaria al Comune di Agliana per la perfetta esecuzione delle opere, mediante polizza fidejussoria rilasciata da **DENOMINAZIONE COMPAGNIA** in data **00/00/0000** per l'importo nominale di € **000.000,00** pari al costo delle opere, con esplicita facoltà del Comune di prelevare l'intera somma in caso di inadempimento parziale o totale del sottoscritto;
- 14) dare atto che le garanzie prestate potranno essere svincolate soltanto a seguito di sopralluogo effettuato, a seguito dell'avvenuto deposito del Certificato di Regolare Esecuzione, dal personale tecnico del Comune in contraddittorio col Direttore dei Lavori e il Committente mettendo a disposizione in occasione del sopralluogo idoneo personale e mezzi operativi per la effettuazione dei saggi e/o delle verifiche ritenute necessarie;
- 15) dare atto che lo svincolo della polizza fidejussoria, potrà essere effettuato solamente dopo l'avvenuta cessione, gratuita, delle aree oggetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- 16) dare atto, che la ritardata ultimazione dei lavori rispetto ai termini fissati, comporta per l'Amministrazione comunale il diritto a prelevare dalla fidejussione una cifra calcolata come disposto dagli artt. 3, 5, 6 del Regolamento Comunale approvato con Deliberazione Consiliare n. 135 in data 23/05/1988;
- 17) non depositare la certificazione di abitabilità/agibilità dell'edificio/i e delle opere private connesse alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in premessa fino al totale assolvimento di tutti gli obblighi assunti con il presente atto, pena la non validità della stessa certificazione;
- 18) impegnarsi sin d'ora a rendere esplicitamente edotti gli eventuali acquirenti degli obblighi assunti col presente atto nei confronti dell'Amministrazione Comunale di Agliana e non ancora soddisfatti al momento della alienazione e che la predetta circostanza dovrà risultare nell'atto di vendita, unitamente all'esplicito impegno dell'acquirente a subentrare in tutto al sottoscritto nella assunzione piena degli obblighi di cui al presente atto, informandone contestualmente l'Amministrazione Comunale;
- 19) assumere sin d'ora a proprio carico tutte le spese necessarie per il trasferimento dell'area da cedere all'Amministrazione, comprese quelle catastali per la giusta identificazione della particella, per l'ottenimento del certificato di destinazione urbanistica, quelle notarili di registrazione e trascrizione dell'atto medesimo, nonché quelle nascenti dal presente atto.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO AZIENDALE DI CUI ALL'ART. 42 DELLA LR 1/05

L'anno **NUMERO** il giorno **NUMERO** del mese di **NOME** in **LUOGO**, dinanzi a me Dott. Notaio **NOME COGNOME** iscritto nel ruolo del distretto notarile di **LUOGO**, sono personalmente comparsi i signori: **NOME COGNOME**

**PREMESSO**

- CHE il sottoscritto **NOME COGNOME** nato a **LUOGO** il **00/00/0000** residente nel Comune di **LUOGO** via **LUOGO** n **00** avente Codice Fiscale **SIGLA** è titolare dell'Azienda Agricola denominata **NOME** posta in **LUOGO**;
- CHE il sottoscritto ha la qualifica di imprenditore agricolo Professionale (IAP), così come definito dalle vigenti norme in materia;
- CHE il sottoscritto ha presentato al protocollo generale del Comune di Agliana n. **000** del **00/00/200X** un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, ai sensi dell'art. 42 della LR 1/05, denominato di seguito "Programma Aziendale", per il conseguimento degli obiettivi nello stesso indicati e di seguito sommariamente descritti :
  - (**indicare obiettivi**)
- CHE detto Programma Aziendale:
  - ha riportato il parere favorevole della Provincia di Pistoia prot. n. **000** del **00/00/200X** circa gli aspetti paesaggistici, ambientali ed agronomici;
  - è stato approvato dal Comune di Agliana con DGC n. **00** del **00/00/200X**;
- CHE il presente atto unilaterale d'obbligo è sottoscritto, in adempimento ai disposti di cui all'art. 42 comma 7 della LR 1/05, quale garanzia per la realizzazione del Programma Aziendale di cui sopra;

**TUTTO CIÒ PREMESSO**

Il sottoscritto si impegna in solido:

1) a realizzare integralmente gli interventi rappresentati negli elaborati progettuali depositati presso l'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Agliana, facenti parte integrante del Programma Aziendale succitato, sintetizzati nell'allegato estratto di mappa e di seguito elencati:

- (**ELENCARE INTERVENTI**)

- 2) a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento dell'attività agricola e di quelle connesse, per il periodo di validità del Programma Aziendale stabilito in anni 10;
- 3) a non modificare la destinazione d'uso agricola dei nuovi edifici rurali ad uso abitativo, per almeno 20 anni dalla data della loro ultimazione, come da certificato di conformità ai sensi dell'art. 86 comma 1 della LR 1/05 e smi;
- 4) a mantenere in produzione ed a non alienare separatamente dagli edifici rurali di cui al Programma Aziendale medesimo, le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti, rappresentate in:

Foglio di Mappa **00**, particella **00**;

sono esclusi da tale obbligo, previo ottenimento di autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale, i piccoli trasferimenti necessari per rettifiche di confine, quelli derivanti da procedure di esproprio per pubblica utilità, quelle di scarsa entità che non incidono sulla capacità produttiva dell'azienda o che siano compensati da acquisti di terreni di equivalente superficie, come meglio specificato all'art. 46 comma 5 della LR 1/05;

5) a non mutare la destinazione agricola dell'annesso come previsto dal comma 6 dell'art. 41 della LR 1/05;

**IL SOTTOSCRITTO INOLTRE:**

7) a garanzia della realizzazione degli interventi di cui agli impegni descritti al punto 1 del presente atto presenta una polizza fidejussoria pari ad € **0.000,00** ; la suddetta garanzia dovrà essere integrata e adeguata al mutato valore monetario qualora il Comune lo ritenga opportuno e ne faccia esplicita richiesta con lettera raccomandata; l'integrazione dovrà essere effettuata entro 2 (due) mesi dalla suddetta richiesta;

8) si impegna ad assoggettarsi, in caso di inadempimento degli obblighi di cui ai succitati punti 2, 3 4 e 5 al pagamento delle seguenti penali o all'applicazione delle relative sanzioni:

- con riferimento ai nuovi edifici a destinazione residenziale e agli edifici esistenti, oltre al ripristino della destinazione originaria, al pagamento di una sanzione pari al doppio degli oneri verdi calcolati, al momento dell'accertamento dell'inadempienza, da parte dell'Ufficio Urbanistica ed Edilizia Privata sul volume dell'immobile
- con riferimento agli annessi agricoli di nuova realizzazione, la sanzione consisterà nella demolizione dell'annesso secondo quanto previsto all'art. 132 della LR 1/05;

9) prende atto che:

- in caso di variazione del Programma Aziendale, ai sensi dell'art.42 c. 4 della LR1/05, non potrà essere modificato l'impegno di cui al succitato punto 3 come prescritto al comma 9 del medesimo articolo;
- la polizza fidejussoria di cui al punto 7, il cui periodo di validità è commisurato all'attuazione del Programma Aziendale per le opere garantite, potrà essere svincolata a richiesta del sottoscritto solo a seguito dell'accertamento e dall'attestazione da parte del Comune dell'avvenuta integrale esecuzione delle opere di cui al punto 1;

10) I vincoli di cui al presente atto potranno essere rimossi unicamente dall'Amministrazione Comunale a favore della quale sono costituiti ai sensi della normativa vigente;

11) Il presente atto vincola, oltre il sottoscritto, anche i loro aventi causa a qualsiasi titolo, compresi coloro che risultino per qualsiasi ragione titolari del titolo edilizio abilitativo, ad assumersi gli obblighi nello stesso stabiliti; il sottoscritto si impegna pertanto ad inserire negli eventuali atti di trasferimento, o di costituzione di diritti reali una clausola, con cui tali obblighi siano assunti anche dall'acquirente;

12) Le obbligazioni a carico dell'azienda derivanti dalla sottoscrizione del presente atto potranno essere variate ed adeguate ad eventuali variazioni della normativa di riferimento;

13) Il presente atto sarà registrato e trascritto a cura e spese del sottoscritto che se le assume interamente.



4.2	
4.2.2	

## TITOLO SECONDO - REGOLE INTEGRATIVE

### CAPO SECONDO - DIZIONARIO DEL PIANO

#### 4.2.2.1

#### Parametri Urbanistici ed Edilizi

Ai fini dell'attuazione del Regolamento Urbanistico i parametri urbanistici ed edilizi sono definiti come segue, in attesa dell'adeguamento del Regolamento Edilizio:

#### Area di Pertinenza (mq) - ADP

E' la superficie di pertinenza privata degli edifici, previsti di nuova edificazione in Area di Trasformazione, sottoposta alla disciplina della perequazione.

Essa comprende il sedime degli edifici e le aree di pertinenza degli stessi, da destinare a parcheggio, giardino, spazio pedonale e altri similari e funzionali usi privati scoperti.

#### Altezza Massima dei Fabbricati (ml) - H

E' la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurata come dislivello tra l'impostare della copertura piana o inclinata e la linea di base di ciascun prospetto.

Nel caso di coperture con pendenza superiore al 30%, nel computo delle altezze deve essere aggiunta la maggiore altezza raggiunta dalla falda inclinata, rispetto all'altezza raggiungibile con la pendenza del 30%.

#### Carico Urbanistico

Si ha Incremento di Carico Urbanistico quando gli interventi comportano nuova edificazione o determinano:

- aumento delle superfici utili degli edifici;
- mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili;
- aumento del numero di unità immobiliari.

#### Elementi Costitutivi degli Edifici

Sono **elementi strutturali**: le strutture di fondazione; le strutture verticali continue e puntiformi; le strutture orizzontali piane quali solai, terrazzi e balconi; le strutture voltate; le strutture di collegamento verticale, quali scale, ascensori e montacarichi; le strutture di copertura di qualsiasi tipo; i porticati e le logge; gli elementi di presidio statico catene, speroni.

Sono **elementi complementari interni**: le pareti non portanti; le controsoffittature piane e voltate; i soppalchi.

Sono **elementi complementari esterni** e di finitura: le superfici parietali esterne, quali intonaci, coloriture esterne, superfici murarie faccia a vista; gli elementi decorativi: marcapiani, elementi delimitanti le aperture, etc.; le aperture (finestre, porte, etc.), gli infissi, i serramenti ed i sistemi di oscuramento; le ringhiere e le inferriate; i lucernari; gli elementi non strutturali della copertura; le pensiline.

Sono **elementi tecnici**: gli impianti tecnologici; i sistemi di protezione degli orizzontamenti e delle strutture verticali (gattaiolati, vespai, scannafossi, drenaggi, etc.).

#### Indice di Utilizzazione Fondiaria (mq/mq) - UF

E' la Superficie Utile Lorda (SUL) realizzabile per ogni mq di Superficie Fondiaria (SF) interessata dall'intervento.

#### Indice di Utilizzazione Territoriale (mq/mq) - UT

E' la Superficie Utile Lorda (SUL) realizzabile per ogni mq di Superficie Territoriale (ST) interessata dall'intervento.

#### Rapporto di Copertura (%) - RC

E' il rapporto, espresso in percentuale, tra Superficie Coperta (SC) e Superficie Fondiaria (SF).

#### Sagoma dell'Edificio

Ai fini delle presenti norme, la sagoma dell'edificio è rappresentata dal solido delimitato da:

- i piani verticali corrispondenti alle facce esterne delle murature perimetrali;
- i piani orizzontali corrispondenti alla giacitura della copertura piana (o delle coperture piane, se non unitaria);
- i piani inclinati di giacitura della copertura inclinata (o delle coperture inclinate, se non unitaria);

Non concorrono alla determinazione della sagoma:

- i balconi, le tettoie a sbalzo e gli oggetti ornamentali in genere;
- i volumi tecnici;
- le terrazze a tasca;
- le porzioni completamente interrato della costruzione;
- le rampe e le corsie di accesso ai piani interrati o seminterrati, quando scoperte.

Non costituiscono variazione di sagoma le modifiche che rientrano nelle tolleranze di costruzione.

#### Superficie Agraria Utilizzabile (mq) - SAU

E' la superficie aziendale effettivamente destinata alle produzioni agricole, con esclusione degli incolti, dei fabbricati rurali e delle relative aree di pertinenza.

#### Superficie Coperta (mq) - SC

E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dagli elementi verticali esterni dell'edificio, quali muri perimetrali, pilastri, etc.. Sono comprese nel calcolo della SC le logge, intendendosi per tali le parti rientranti del fabbricato delimitate su almeno due lati dalle pareti esterne dello stesso.

Sono esclusi dal calcolo della SC:

- le parti aggettanti aperte dei fabbricati, come balconi, sporti di gronda e simili, non superiori a ml 2,50 di oggetto;
- le coperture retrattili, ove mantenute stabilmente in posizione chiusa ed utilizzate in posizione aperta per il tempo strettamente necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci;
- i volumi tecnici realizzati fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle vigenti norme di sicurezza, gli stessi non possano essere interrati o ricavati all'interno della sagoma dell'edificio, purché delle dimensioni strettamente indispensabili all'alloggiamento e manutenzione delle apparecchiature e degli impianti in essi collocati;
- i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone (cassette di legno, ricoveri per animali domestici o da cortile e/o per attrezzi, coperture di pozzi, etc.) purché con H < ml 2,40 e SC < 9 mq;
- le rampe carrabili necessarie per accedere ad eventuali parcheggi pertinenziali collocati sulle coperture degli edifici o comunque collocati su solai posti a quota sopraelevata rispetto al piano di campagna.

Sono inclusi nel calcolo della SC:

- le parti aggettanti aperte dei fabbricati, come balconi, sporti di gronda e simili, superiori a ml 2,50 di oggetto;
- le scale esterne, anche prive di copertura e/o delimitate da murature perimetrali;
- i collegamenti in quota tra corpi di fabbrica separati (passerelle, ballatoi, etc.), con larghezza superiore a ml 2,50;

#### Superficie Fondiaria (mq) - SF

E' la superficie edificabile che comprende il sedime degli edifici e le aree di pertinenza degli stessi.

Essa è costituita dalla parte residua della superficie territoriale (ST), una volta detratte le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e quelle a cessione, le aree di proprietà pubblica, nonché quelle assoggettate ad uso pubblico.

### Superficie Utile Lorda (mq) - SUL

E' la somma della superficie di tutti i piani fuori terra, misurata al lordo degli elementi verticali quali muri perimetrali, pilastri, tramezzi interni.

Sono esclusi dal calcolo della SUL:

- a) dei porticati e logge asserviti ad uso pubblico;
  - b) dei porticati e logge ad uso privato o condominiale,
  - c) dei balconi a sbalzo e delle terrazze scoperte;
  - d) dei locali per volumi tecnici, (extracorsa ascensori, montacarichi, locali per impianti di riscaldamento o climatizzazione, abbaini ed elementi consimili di accesso alla copertura) delle dimensioni minime dettate dalle vigenti norme in materia, debitamente documentate;
  - e) delle parti comuni destinate all'ingresso ed alla distribuzione negli edifici costituiti da più unità immobiliari, quali androni di ingresso, pozzi scala condominiali, ascensori, fermo restando che gli stessi elementi costituiscono superficie utile lorda quando interni a singole unità immobiliari, fino all'incidenza del "mezzo muro";
  - f) dei piani completamente interrati;
  - g) dei piani parzialmente interrati, fino alla metà della loro incidenza;
  - h) delle autorimesse, interrate, seminterrate o fuoriterra, legate da vincolo pertinenziale ad unità immobiliari, fino alla concorrenza alla dotazione minima di spazi per parcheggi per la sosta stanziale e con un'altezza interna non superiore a ml 2,40;
  - i) dei piani sottotetto, limitatamente alle loro porzioni con altezza interna inferiore a ml 2,20;
  - l) dei soppalchi con altezza media inferiore a ml 2,40;
  - m) dei caveadi, chiostre e simili;
  - n) dello spessore delle murature esterne per la parte eccedente cm. 30;
  - o) dei sistemi bioclimatici (pareti ventilate, rivestimenti a cappotto, etc.) capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle vigenti norme in materia di edilizia sostenibile;
  - p) dei piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone (cassette di legno, ricoveri per animali domestici o da cortile e/o per attrezzi, coperture di pozzi, etc.) purché con H < ml 2,40 e SC < 9 mq;
  - q) delle coperture retrattili, ove mantenute stabilmente in posizione chiusa ed utilizzate in posizione aperta per il tempo strettamente necessario all'effettuazione di operazioni di carico e scarico merci, in caso di destinazione produttiva o commerciale degli immobili;
  - r) di tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di "accessibilità" degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.
- Sono inclusi nel calcolo della SUL le passerelle e i ballatoi.

### Superficie Permeabile di Pertinenza (mq) - SP

E' la porzione della SF non impegnata da costruzioni fuori terra o interrate che consente l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche.

Sono considerate permeabili le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate ad elementi forati posate su massicciata, sabbia o terra, che non presentino negli strati sottostanti massetti in calcestruzzo.

### Superficie per Opere di Urbanizzazione

La superficie per le opere di urbanizzazione primaria è costituita dalla somma delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 37, comma 5, della LR 1/05;

La superficie per le opere di urbanizzazione secondaria è costituita dalla somma delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 37, comma 6, della LR 1/05;

Concorrono inoltre a determinare la superficie per le opere di urbanizzazione secondaria tutte le altre aree ad attrezzature ed impianti di interesse collettivo assimilabili ad opere di urbanizzazione secondaria ai sensi delle disposizioni di leggi e regolamenti.

### Superficie Territoriale (mq) - ST

E' la superficie complessiva delle principali "Aree di trasformazione degli assetti insediativi" ed "Aree di riqualificazione degli assetti insediativi e/o ambientali" previste dal Regolamento Urbanistico, espressamente perimetrate negli elaborati cartografici su base CTR in scala 1:2.000; essa è comprensiva di tutte le aree da individuare in sede di formazione del relativo Piano Attuativo, nel rispetto delle prescrizioni dettate dalla relativa "Scheda Normativa e di Indirizzo Progettuale" con le seguenti caratteristiche: aree fondiari, aree necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria, aree a cessione.

### Superficie di Vendita (mq) - SV

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, vetrine e spazi collocati oltre le casse.

Per gli esercizi commerciali *atipici*, nei quali non vi è distinzione tra l'area destinata alla vendita e quella destinata alla mera esposizione dei prodotti, la superficie di vendita si considera pari al 30% della somma delle aree destinate alla vendita ed all'esposizione dei prodotti, escludendo i soli magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Per i pubblici esercizi la superficie di vendita si considera pari al 50% della somma delle aree aperte al pubblico e nelle quali l'utente entra in relazione con l'attività svolta.

### Tolleranze Di Costruzione

Ai fini delle verifiche di conformità delle opere e degli interventi urbanistico-edilizi di qualsiasi tipo sono ammesse le seguenti tolleranze di costruzione rispetto alle misure nominali previste dal progetto allegato al titolo abilitativo:

- per lunghezze fino a ml 2,00 ± 2%
- per lunghezze superiori a ml 2,00 e fino a ml 6,00 ± 1%
- per lunghezze superiori a ml 6,00 ± 0,5%
- per altezze fino a ml 5,00 ± 1%
- per altezze superiori a ml 5,00 ± 0,5%

E' fatta eccezione per le altezze interne dei singoli vani e per le altre altezze prescritte da norme di carattere igienico-sanitario, cui non si applicano le presenti disposizioni.

### Volume (mc) - V

Si ricava moltiplicando la SUL complessiva dei singoli piani per l'altezza effettiva misurata tra il pavimento e l'intradosso del solaio soprastante.

E' comunque escluso dal volume il maggior spessore dei solai finalizzato al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi definiti dalle vigenti norme regionali in materia di edilizia sostenibile.

### Volumi Tecnici - VT

I volumi tecnici sono le parti della costruzione, strettamente necessari a contenere quelle parti degli impianti tecnici che, per esigenze di funzionalità degli impianti stessi, non trovano luogo entro la sagoma dell'edificio.

Devono pertanto qualificarsi come volumi tecnici :

- a) le cabine elettriche ed i locali caldaia;
- b) gli impianti per il trattamento ed il condizionamento dell'aria ed i relativi locali;

- c) gli impianti per il trattamento ed il deposito delle acque idrosanitarie ed i relativi locali;
- d) gli extracorsa degli ascensori ed i relativi locali macchine;
- e) gli apparati tecnici per la sicurezza e l'igiene nonché quelli per lo smaltimento dei fumi quali comignoli e canne fumarie;
- f) i locali o lo spazio necessario per l'accantonamento o accatastamento dei rifiuti urbani;
- g) i serbatoi idrici;
- h) i vani scala al di sopra delle linee di gronda e gli abbaini,
- i) le scale esterne, a servizio di qualsiasi piano, quando abbiano carattere di sicurezza e siano finalizzate a garantire l'evacuazione dell'edificio in caso di emergenza;
- l) tutti gli altri impianti tecnologici e le opere che a tali categorie sono comunque assimilabili.

I volumi tecnici devono essere progettati e realizzati in modo architettonicamente e morfologicamente armonizzato al resto dell'edificio e/o del tessuto edilizio circostante.

Non si considerano volumi tecnici i locali che, nonostante vengano qualificati come tali, presentino dimensioni palesemente eccedenti rispetto a quelle strettamente necessarie o caratteristiche costruttive che non trovano giustificazione nella specificità della loro funzione.