



COMUNE DI AREZZO

Assessorato Urbanistica, Edilizia, Centro Storico
Servizio Pianificazione Urbanistica

Piano
Regolatore
Generale
2003

Regolamento
Urbanistico

D.C.C. n.43 del 23/03/2011

Norme Tecniche di Attuazione

PRG

ID:

NTA_RU

Adozione:

Approvazione:

PROVVEDIMENTO n. ____ del _____

D.C.C. n. 46 del 06/03/2013

D.C.C. n.107 del 23/07/2013

INDICE

| | | |
|-------------------|--|-----------|
| TITOLO I | CONTENUTI DEL RU E LIVELLI DI PRESCRIZIONE | 4 |
| Art.1 | Elementi costitutivi del RU | 4 |
| Art.2 | Glossario | 4 |
| TITOLO II | STANDARD URBANISTICI E SERVIZI DI USO PUBBLICO | 5 |
| Art.3 | Disposizioni generali | 5 |
| Art.4 | Parcheggi (Mp) | 6 |
| Art.5 | Dotazioni minime dei parcheggi privati | 6 |
| Art.6 | Parchi e giardini (Vpg) | 7 |
| Art.7 | Servizi sportivi coperti (Ss) e campi sportivi scoperti (Ps) | 7 |
| TITOLO III | DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI (ART. 58 DELLA L.R. 1/2005) | 7 |
| Art.8 | Disposizioni generali | 7 |
| Art.9 | Residenziale (R) | 8 |
| Art.10 | Attività industriali e artigianali | 8 |
| Art.11 | Attività commerciali | 8 |
| Art.12 | Attività commerciali all'ingrosso | 8 |
| Art.13 | Attività turistico ricettive | 8 |
| Art.14 | Attività direzionali | 8 |
| Art.15 | Servizi e attrezzature di uso pubblico | 9 |
| Art.16 | Spazi scoperti di uso privato | 9 |
| TITOLO IV | PARAMETRI URBANISTICI E DEFINIZIONI..... | 9 |
| Art.17 | Superficie territoriale (St), indice territoriale (It) | 9 |
| Art.18 | Superficie fondiaria (Sf), indice fondiario (If) | 9 |
| Art.19 | Superficie Utile Lorda (Sul) | 9 |
| Art.20 | Superficie coperta (Sc) | 12 |
| Art.21 | Rapporto di copertura (Rc= Sc/Sf) | 12 |
| Art.22 | Altezza massima espressa con il numero dei piani | 13 |
| Art.23 | Altezza massima in gronda | 14 |
| Art.24 | Volume | 14 |
| Art.25 | Distanze dai confini di proprietà | 15 |
| Art.26 | Distanze minime dalle strade | 15 |
| Art.27 | Interventi sul patrimonio edilizio esistente | 17 |
| Art.28 | Disposizioni in merito agli interventi di restauro (re) e risanamento conservativo (rc) | 18 |
| Art.29 | Disposizioni in merito agli interventi di ristrutturazione edilizia (ri) e ristrutturazione edilizia di tipo limitato (ril). | 19 |
| Art.30 | Disposizioni sugli interventi sostituzione edilizia (se) | 20 |
| Art.31 | Disposizioni sugli interventi di addizione volumetrica diversi da quelli di cui all'art. 29 | 20 |
| Art.32 | Disposizioni su trasferimenti volumetrici | 20 |
| TITOLO V | VALUTAZIONE DELLA FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI (ART. 55 COMMA 2 LETTERA H DELLA L.R. 1/05) | 22 |
| Art.33 | Disposizioni generali | 22 |
| Art.34 | Fattibilità Geomorfologica | 22 |
| Art.35 | Fattibilità Idraulica | 22 |
| Art.36 | Fattibilità Sismica | 23 |
| Art.37 | Piano di Bacino del fiume Arno e Tevere Stralcio: Assetto Idrogeologico - PAI | 23 |
| Art.38 | Aree per la riduzione del rischio idraulico | 24 |
| TITOLO VI | DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO | 24 |
| CAPO I | USI DEL TERRITORIO URBANO | 24 |
| Art.39 | Il sistema Insediativo | 24 |
| Art.40 | Sistema della Residenza | 24 |
| Art.41 | Il Sistema dei luoghi centrali | 25 |
| Art.42 | Il sistema della Produzione | 26 |
| CAPO II | INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN AMBITO URBANO (ART. 55 COMMA 1 LETTERA A) DELLA L.R. 1/05) | 27 |
| Art.43 | Tipi insediativi | 27 |
| Art.44 | Interventi di addizione volumetrica e di nuova edificazione nel sistema della residenza | 27 |
| Art.45 | Tessuti pianificati con aree a standard (a , a1, a2) | 28 |
| Art.46 | Tessuti pianificati privi di aree a standard (b) | 28 |
| Art.47 | Tessuti non pianificati ad impianto compatto: nuclei ed aggregati (c) | 28 |
| Art.48 | Tessuti non pianificati ad impianto lineare aperto (d) e (d 1) | 29 |
| Art.49 | Tessuti non pianificati ad impianto lineare chiuso (e) | 29 |
| Art.50 | Tessuti non pianificati ad impianto puntiforme regolare (f) e irregolare (g) | 29 |
| Art.51 | Tessuti non pianificati del tipo "a grappolo" (h) | 29 |
| Art.52 | Insediamenti che non costituiscono tessuto : frammenti (i) | 30 |
| Art.53 | Insediamenti che non costituiscono tessuto: anomalie derivanti da interventi di saturazione (l) | 30 |
| Art.54 | Insediamenti che non costituiscono tessuto: anomalie per difformità (m) | 30 |
| Art.55 | Edifici specialistici (q) | 30 |
| Art.56 | Tessuti produttivi (r) | 31 |
| CAPO III | AREE DI VALORE STORICO ARTISTICO IN AMBITO URBANO | 31 |

| | | |
|--------------------|--|-----------|
| Art.57 | Centro storico del capoluogo | 31 |
| Art.58 | Tutele ed invarianti del territorio urbano | 31 |
| TITOLO VII | DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE | 32 |
| CAPO I | USI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO | 32 |
| Art.59 | Sistema ambientale : destinazioni d'uso, sottosistemi, ambiti, tipi e varianti di paesaggio | 32 |
| CAPO II | TRASFORMABILITA' DEL TERRITORIO RURALE | 33 |
| Art.60 | Interventi di miglioramento agricolo ambientale (art. 42 comma 6 della L.R. 1/05), sistemazioni ambientali (art. 45 commi 2-4 della L.R. 1/05) e interventi riferiti ad altri piani attuativi di settore o di interesse pubblico | 33 |
| Art.61 | Prescrizioni per gli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti | 35 |
| CAPO III | NORME PER LA REALIZZAZIONE DEI NUOVI EDIFICI RURALI | 36 |
| Art.62 | Tutele ed invarianti del territorio rurale. Divieto di nuovi edifici rurali : edifici rurali ad uso abitativo (art. 41 comma 3 della L.R. 1/05) e annessi agricoli (art. 41 commi 4 e 7 della L.R. 1/05) | 36 |
| Art.63 | Nuovi edifici rurali : edifici rurali ad uso abitativo (art. 41 comma 3 della L.R. 1/05) e annessi agricoli (art. 41 comma 4 della L.R. 1/05 art. 73) | 36 |
| Art.64 | Annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici fondiarie minime o eccedenti le capacità produttive aziendali (art. 41 comma 7 L.R.1/05) | 38 |
| Art.65 | Manufatti precari, serre temporanee e serre con copertura stagionale di tipo aziendale (art. 41 comma 8 della L.R. 1/05) | 38 |
| Art.66 | Annessi e manufatti per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole (art. 41 comma 5 della L.R. 1/05) | 39 |
| Art.67 | Manufatti per la pesca sportiva ed amatoriale | 39 |
| Art.68 | Maneggi, pensioni per animali di affezione e campeggi | 40 |
| CAPO IV | INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN AMBITO EXTRAURBANO | 40 |
| Art.69 | Interventi sul patrimonio edilizio esistente delle aziende agricole | 40 |
| Art.70 | Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola e sugli immobili aventi destinazione d'uso agricola condotti da soggetti diversi dalle aziende agricole | 40 |
| Art.71 | Interventi relativi al riutilizzo dei grandi manufatti | 42 |
| CAPO V | AREE DI VALORE STORICO ARTISTICO IN AMBITO EXTRAURBANO | 43 |
| Art.72 | Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio | 43 |
| Art.73 | Centri antichi ed aggregati | 43 |
| Art.74 | Piani di recupero in edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio e centri antichi ed aggregati | 43 |
| Art.75 | Altri edifici di antica formazione | 44 |
| Art.76 | Viabilità storica (vi.st) | 44 |
| Art.77 | Siti cimiteriali | 44 |
| TITOLO VIII | INTERVENTI STRATEGICI : GLI SCHEMI DIRETTORI | 45 |
| Art.78 | Attuazione degli interventi | 45 |
| TITOLO IX | INTERVENTI DIFFUSI : LE AREE DI TRASFORMAZIONE | 50 |
| Art.79 | Disposizioni generali | 50 |
| TITOLO X | INFRASTRUTTURE | 52 |
| Art.80 | Il Sistema della Mobilità | 52 |
| Art.81 | Impianti di distribuzione carburanti | 53 |
| TITOLO XI | PROGRAMMA DI INTERVENTO PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE ED URBANISTICHE (ART. 55 COMMA 4 LETTERA F DELLA L.R. 1/05) | 53 |
| Art.82 | Censimento | 53 |
| Art.83 | Programma e tipologia degli interventi | 53 |
| TITOLO XII | BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO ESPROPRIATIVO | 54 |
| Art.84 | Disposizioni generali | 54 |
| TITOLO XIII | NORME FINALI E TRANSITORIE | 54 |
| Art.85 | Dimensionamento e monitoraggio del Regolamento Urbanistico | 54 |
| Art.86 | Aree estrattive | 54 |
| Art.87 | L.R. 8 febbraio 2010, n. 5 "Norme per il recupero abitativo dei sottotetti" | 55 |
| Art.88 | Art. 88 Norme transitorie | 56 |

TITOLO I CONTENUTI DEL RU E LIVELLI DI PRESCRIZIONE

Art.1 Elementi costitutivi del RU

1. Le Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" integrano la disciplina delle presenti NTA mediante segni grafici, sigle e simboli. Nelle Tavole le aree sono perimetrate con linee di colori diversi ai quali corrisponde la normativa precisata ai commi successivi.
2. Ogni area perimetrata con linea continua nera, rappresenta una parte di territorio per la quale valgono specifiche prescrizioni, costituite da un gruppo di sigle, disposte ed organizzate secondo il seguente schema:
 - a) la sigla nella parte in alto a sinistra riporta il Sottosistema o Ambito di appartenenza, la classe di tipologia insediativa o il tipo e variante di paesaggio;
 - b) la sigla in basso a sinistra indica la zona omogenea di cui al DM 1444/68, ed il numero massimo dei piani;
 - c) la sigla in alto a destra, quando presente, prevale sulle disposizioni relative al sottosistema o ambito di appartenenza. La sigla indica la destinazione d'uso esclusiva di cui al Titolo III e che prevale rispetto alle prescrizioni generali;
 - d) la sigla in basso a destra, quando presente, prevale sulle disposizioni relative alla tipologia insediativa. La sigla indica il tipo di intervento esclusivo di cui al Titolo IV o le tutele storico artistiche in ambito extraurbano di cui al Capo V del Titolo VII.
3. Agli effetti del comma 2 lettera b) dell'art. 55 della L.R. 01/05, il centro abitato è perimetrato con linea continua verde.
4. Le aree perimetrate con linea viola, individuate con un numero dello stesso colore, indicano gli ambiti di pertinenza degli "edifici specialistici, delle ville e dell'edilizia rurale di pregio" e dei "centri antichi ed aggregati". Per tali aree valgono le schede normative di cui agli artt. 72 e 73.
5. Le aree perimetrate con linea continua rossa rappresentano le aree di trasformazione (sigla AT) di cui all'art. 79 e all'allegato F.
6. Le aree perimetrate con linea continua rossa e campitura rossa ed individuate con sigla SDn, rappresentano le Aree Strategiche di Intervento di cui al titolo VIII.
7. Gli edifici individuati con campitura rossa e arancio indicano "altri edifici di antica formazione" di cui all'art. 75 non inseriti nelle schede di cui al comma 4.
8. Gli edifici individuati con campitura blu indicano "edifici non rilevati" di cui all'art. 75.
9. Le indicazioni relative al progetto di suolo definiscono i trattamenti del suolo delle aree pubbliche; per tali aree si deve fare riferimento al Regolamento Edilizio.

Art.2 Glossario

1. Co-housing: insediamenti residenziali che si caratterizzano per la condivisione tra i vari edifici di spazi comuni quali, fra gli altri, lavanderie, sale riunioni e convivialità, giochi per bambini, orti.
2. Comparto urbanistico: area perimetrata nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" con linea continua e con un riferimento normativo costituito da un gruppo di sigle organizzate secondo lo schema di cui all'art. 1.
3. Contesto di riferimento: insieme di edifici relazionati tra loro attraverso spazi pubblici o privati. Si considerano interni allo stesso contesto di riferimento gli edifici localizzati a non più di 150 m dall'edificio di riferimento.
4. Edificio esistente: manufatto che abbia legittimità edilizia, i cui lavori siano iniziati entro la data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico, ancorché non dichiarato abitabile o agibile.

5. Off-grid (senza rete): insediamenti completamente scollegati dalle reti di servizi ed infrastrutture, caratterizzati da autosufficienza energetica rinnovabile, dalla gestione a ciclo chiuso della materia, dei rifiuti organici e della risorsa idrica, nonché del gas anche attraverso l'uso del vettore energetico idrogeno, dalla massima efficienza energetica degli edifici e dal collegamento via etere per lo scambio dei dati e telefonia.
6. Permesso di costruire convenzionato: permesso di costruire condizionato alla stipula di una convenzione o di un atto d'obbligo con l'Amministrazione Comunale attraverso la quale definire la realizzazione, l'eventuale cessione di aree per l'urbanizzazione ed altre eventuali condizioni vincolanti l'attuazione dell'intervento di trasformazione la cui disciplina specifica è riportata al Titolo IX.
7. Pertinenze: opere che rispondono a tutte le seguenti caratteristiche:
 - a) accessorie rispetto al bene principale in una relazione di strumentalità e complementarietà;
 - b) funzionalmente ed oggettivamente al servizio durevole del bene principale, escludendone di conseguenza un uso autonomo;
 - c) di modesta dimensione nel rapporto con il bene principale.
8. Resede di pertinenza : area circostante uno o più edifici, utilizzata per funzioni accessorie e direttamente riconducibili alle attività svolte negli edifici principali.
9. Sedime di pertinenza: proiezione a terra della superficie coperta di un edificio.
10. Trasferimento volumetrico: operazione con la quale, a fronte di un intervento di demolizione di uno o più manufatti, si trasferisce tutta o parte della Superficie Utile Lorda originaria.
11. Unità immobiliare: immobile o parte di esso dotato di propria autonomia funzionale all'abitare o a svolgere un'attività. Il termine non è mutuato dalla terminologia catastale; agli effetti delle presenti norme si intende unità immobiliare ad esempio un appartamento, un negozio, un ufficio, un laboratorio e non un'autorimessa, un garage, una cantina, un annesso agricolo.
12. Volumi secondari: volumi riferiti ad un organismo edilizio, anche in discontinuità catastale, il cui utilizzo e dimensione risultano secondari rispetto al volume od ai volumi principali a cui risultano funzionalmente collegati.

TITOLO II STANDARD URBANISTICI E SERVIZI DI USO PUBBLICO

Art.3 Disposizioni generali

1. Sono spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, le aree contrassegnate dalle seguenti sigle:

Sa: servizi amministrativi riferiti ad esempio a uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari, archivi;

Si: servizi per l'istruzione di base riferiti ad esempio ad asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo; servizi per l'istruzione superiore; università e servizi universitari; attrezzature didattiche e di ricerca (compresi servizi tecnici, amministrativi, sociali e culturali connessi), scuole speciali di livello universitario, residenze universitarie, convitti;

Sd: servizi culturali, sociali e ricreativi riferiti ad esempio a musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni, centri sociali, culturali e ricreativi, ludoteche, centri polivalenti;

So: servizi sanitari riferiti ad esempio a servizi ospedalieri e case di cura; servizi per l'assistenza socio sanitaria riferiti ad esempio a centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);

Sr: servizi religiosi riferiti ad esempio a chiese, seminari, conventi, complessi religiosi ed eremi;

Ss: servizi sportivi coperti riferiti ad esempio a palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti;

Vpg: parchi e giardini;

Ps: campi sportivi scoperti;

Mp: parcheggi.

2. Le aree individuate con specifica sigla riferita alle destinazioni d'uso elencate al comma 1 sono assunte quale dotazione minima inderogabile stabilita dal presente Regolamento Urbanistico. Quando la sigla identifica una specifica categoria di opere di urbanizzazione primaria (parchi e giardini, parcheggi, strade), sono comprese anche le altre categorie di opere di urbanizzazione primaria.
3. Ad esclusione degli interventi nelle zone E di cui al DM 1444/68, ogni volta che viene fatto riferimento agli standard, se non diversamente specificato, si applicano i seguenti parametri:
 - a) Residenziale:
 - 1) aree di sosta 3,5 mq ogni 25 mq. di Sul; in ogni caso è garantito almeno un posto auto ogni 25 mq. di superficie di sosta;
 - 2) verde pubblico 6,0 mq ogni 25 mq. di Sul.
 - b) Commerciale/direzionale:
 - 1) aree di sosta 50 mq. ogni 100 mq. di Sul; in ogni caso è garantito almeno un posto auto ogni 25 mq. di superficie di sosta;
 - 2) verde pubblico 10% della superficie territoriale.
 - c) Industriale, artigianale e commerciale all'ingrosso:
 - 1) aree di sosta e di verde pubblico 15% della superficie territoriale.

Art.4 Parcheggi (Mp)

1. In tutti i parcheggi sono ammessi i manufatti e le attrezzature per l'informazione, servizi igienici e strutture per la cassa.
2. Nei parcheggi scoperti con più di cento posti auto è ammessa la realizzazione di edicole e chioschi, con Sul massima di 16 mq.

Art.5 Dotazioni minime dei parcheggi privati

1. Le disposizioni del presente articolo non si applicano alle zone "A" di cui al DM 1444/68.
2. Negli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione urbanistica, sostituzione edilizia, le superfici minime di cui all'art. 2 della L. 122/89, sono eventualmente incrementate, al fine di garantire, negli edifici o nelle aree di pertinenza, dotazioni di parcheggio, secondo quanto prescritto nei commi successivi.
3. Tali dotazioni sono garantite anche negli altri interventi sugli edifici esistenti che determinano aumento del fabbisogno del numero dei posti auto ai sensi del presente articolo. Qualora tali dotazioni non vengano reperite il contributo sugli oneri di urbanizzazione primaria è incrementato secondo un'aliquota stabilita dalla Giunta comunale.
4. Per la destinazione residenziale, direzionale e commerciale Tc1 sono garantiti:
 - a) un posto auto per ogni unità immobiliare con Sul fino a 50 mq;
 - b) due posti auto per ogni unità immobiliare con Sul superiore a 50 mq.
5. Per la destinazione turistico-ricettiva è garantito un posto auto ogni camera.
6. Per la destinazione commerciale sono rispettate le superfici minime di cui all'art. 2 della L. 122/1989 e gli standard minimi previsti dal Regolamento Regionale n. 15/R del 1/04/2009, in riferimento a esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita. Non è richiesta la verifica degli standard minimi del medesimo Regolamento Regionale:

- a) nelle zone omogenee B ai sensi del DM 1444/68, limitatamente agli esercizi di vicinato in quanto strettamente connessi alla destinazione residenziale;
 - b) nelle altre zone, solo per gli edifici esistenti già a destinazione commerciale.
7. Per interventi fino a 5.000 mq di Sul, per le destinazioni industriali/artigianali e commerciali all'ingrosso, è garantito almeno un posto auto ogni 100 mq. di Sul.

Art.6 Parchi e giardini (Vpg)

1. Nei parchi e nei giardini (Vpg) di proprietà pubblica e nelle aree di proprietà comunale sono ammessi chioschi, edicole e servizi igienici.

Art.7 Servizi sportivi coperti (Ss) e campi sportivi scoperti (Ps)

- 1. All'interno delle aree per campi sportivi scoperti (Ps) la superficie coperta delle costruzioni, ad esclusione delle coperture temporanee stagionali, non è superiore al 10% dell'area complessiva dell'impianto. I locali destinati a servizi di ristoro hanno superficie utile lorda non superiore a 200 mq.
- 2. All'interno dei servizi sportivi coperti (Ss) sono consentite anche attività commerciali (Tc1) e servizi culturali, sociali, ricreativi (Sd) fino al 25% della Superficie Utile Lorda complessiva, esclusa la superficie destinata alle attività sportive.

TITOLO III DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI (ART. 58 DELLA L.R. 1/2005)

Art.8 Disposizioni generali

- 1. Le disposizioni relative all'uso del territorio sono riferite ai differenti sistemi, articolati in sottosistemi ed ambiti, così come risultano rappresentati nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione".
- 2. I passaggi dall'una all'altra delle funzioni di cui all'art. 59 della L.R. 1/05, sono considerati mutamenti di destinazione d'uso soggetti a titolo abilitativo se accompagnati da opere edilizie.
- 3. In caso di passaggio dall'una all'altra delle funzioni, in assenza di opere edilizie, il mutamento di destinazione d'uso è oneroso, se comporta incremento di carico urbanistico, secondo quanto riportato nella seguente tabella:

| DESTINAZIONE ATTUALE | DESTINAZIONE DI PROGETTO | TITOLO LEGITTIMANTE | ONEROSITA' |
|--|--|---------------------|---|
| Residenziale | Altra destinazione | S.C.I.A. | SI (se incrementa il carico urbanistico) |
| Altra destinazione | Residenziale | Comunicazione | NO |
| Altra destinazione non compatibile con il sottosistema | Altra destinazione compatibile con il sottosistema | Comunicazione | NO |
| Altra destinazione compatibile con il sottosistema | Altra destinazione compatibile con il sottosistema | S.C.I.A. | SI (se incrementa il carico urbanistico) |
| Agricola | Altra destinazione compatibile con il sottosistema | S.C.I.A. | SI |

Art.9 Residenziale (R)

1. La destinazione d'uso residenziale R comprende: civile abitazione, collegi, strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione (affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca).

Art.10 Attività industriali e artigianali

1. Sono attività dirette alla produzione e trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi. L'attività artigianale è definita dalla L.R. 53 del 28/10/2008.
2. Le attività industriali e artigianali, che non recano disturbo alla residenza, sono le attività insalubri di prima e seconda classe definite con apposito atto.

Art.11 Attività commerciali

1. La destinazione d'uso per attività commerciali è definita dalla L.R. n. 28/2005 (Codice del Commercio), ed è articolata in:
Tc1: esercizi di vicinato, esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande e tutte le altre attività commerciali al dettaglio diverse dalle medie e grandi strutture di vendita;
Tc2: medie strutture di vendita;
Tc3: grandi strutture di vendita.
2. Quando è ammessa l'articolazione Tc2 sono ammesse anche le attività di cui alla sigla Tc1. Quando è ammessa l'articolazione Tc3 sono ammesse anche le attività di cui alle sigle Tc1 e Tc2.
3. La superficie di vendita degli esercizi specializzati nella vendita esclusiva al dettaglio di merci ingombranti e a consegna differita è calcolata con le modalità di cui all'art 21 bis della L.R. 28/2005 (Codice del Commercio).

Art.12 Attività commerciali all'ingrosso

1. Le attività commerciali all'ingrosso e depositi sono quelle dirette ad acquistare merci e rivenderle ad altri commercianti, ad utilizzatori professionali o ad altri utilizzatori in grande.
2. Quando è ammessa l'attività commerciale all'ingrosso è consentito l'esercizio congiunto dell'attività di vendita all'ingrosso e al dettaglio, non alimentare, nello stesso locale avente destinazione commerciale all'ingrosso. La superficie di vendita calcolata con le modalità di cui all'art 21 della L.R. 28/2005 (Codice del Commercio), non è superiore a mq 1.500. Gli interventi garantiscono la dotazione di parcheggi di cui all'art. 5 comma 6 del presente regolamento.

Art.13 Attività turistico ricettive

1. La destinazione d'uso per attività turistico ricettive è articolata in strutture ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità, ivi compresi esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, ancorché non ad uso esclusivo dell'attività ricettiva, se inseriti all'interno del complesso degli immobili. L'attività predetta è definita dal D.lvo 79 del 23/05/2011 (Codice del Turismo) e dalla L.R. 42 del 23/03/2000.
2. Salvo diversa disposizione del presente Regolamento, le attività turistico ricettive non includono i campeggi, i villaggi turistici e le aree di sosta.

Art.14 Attività direzionali

1. La destinazione d'uso direzionale comprende le attività di cui all'art. 59 comma 1 lett.e) della L.R. 1/05, comunque diverse da quella agricola e funzioni connesse e da quelle di

cui agli artt. 9, 10, 11, 12, 13 e 15 del presente Regolamento urbanistico. Comprende altresì le attività di agenzia di affari, di cui al RD 773/1931.

Art.15 Servizi e attrezzature di uso pubblico

1. La destinazione d'uso a servizi ed attrezzature di uso pubblico e di interesse generale comprende quelle di cui all'art. 3 e le altre attività di servizio di cui all'art. 59 della L.R. 1/05.

Art.16 Spazi scoperti di uso privato

1. Gli spazi scoperti di uso privato sono individuati con la sigla Vpr verde privato e sono le aree del territorio urbanizzato non comprese nei tessuti insediativi e non destinate all'edificabilità.

TITOLO IV PARAMETRI URBANISTICI E DEFINIZIONI

Art.17 Superficie territoriale (St), indice territoriale (It)

1. La Superficie territoriale è la superficie di un'area di intervento comprensiva delle aree destinate all'edificazione e alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria
2. L'indice territoriale è il parametro numerico che esprime in mq di Sul le quantità massime edificabili per ogni mq di superficie territoriale.

Art.18 Superficie fondiaria (Sf), indice fondiario (If)

1. La Superficie fondiaria è l'area utilizzabile o utilizzata a fini edificatori, comprendente l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi, al netto delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
2. Ai fini del computo delle quantità edificabili, quando espresse in relazione alla superficie fondiaria, quest'ultima è riferita all'area di proprietà o all'area ove l'interessato ha titolo, e sono conteggiate le quantità esistenti; per aree frazionate successivamente al 30 giugno 1987 è verificata la potenzialità edificatoria delle superfici medesime, con riferimento alle aree dalle quali queste ultime sono state scorporate.
3. L'indice fondiario è il parametro numerico che esprime in mq di Sul le quantità massime edificabili per ogni mq di superficie fondiaria.

Art.19 Superficie Utile Lorda (Sul)

1. Si definisce "superficie utile lorda" (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, comprensive degli elementi di cui al comma 2 e con l'esclusione degli elementi di cui ai commi 3, 4, 5, e 6 .
2. Nel computo della superficie utile lorda (Sul) sono compresi:
 - a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio di cui alla Parte I dell'Allegato A del Regolamento Regionale n. 64/R - 2013, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;
 - b) le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali scale è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
 - c) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie utile lorda (Sul) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano abitabile o agibile più basso tra quelli serviti;
 - d) le logge o portici con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del

medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;

- e) i sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);
 - f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e), per le porzioni aventi altezza interna netta superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
 - g) ogni altra superficie non esclusa dal computo della superficie utile lorda (Sul) ai sensi dei commi 3, 4, 5, e 6.
3. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono escluse le seguenti superfici non residenziali o accessorie (Snr):
- a) le logge o portici con il lato minore non superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie utile lorda (Sul) si considera la sola parte eccedente la misura indicata. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
 - b) i balconi, indipendentemente dall'entità dell'oggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali esterne dell'edificio. Determina comunque incremento di superficie utile lorda (Sul) l'eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
 - c) le terrazze prive di copertura;
 - d) le parti condominiali o ad uso comune, sia interne che esterne all'involucro edilizio, quali porticati privati, androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi, lavatoi comuni e altri locali e spazi di servizio;
 - e) le superfici coperte da tettoie, ivi comprese quelle poste a servizio degli impianti per la distribuzione dei carburanti;
 - f) nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 12 comma 2 del Regolamento Edilizio, le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrato, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti nell'ambito del Titolo VII "disciplina del territorio rurale" nei sotto sistemi V1, V2, V3, V3.1, V3.2, V3.3, purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento, e con altezza interna netta non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto. Un'altezza interna netta maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza.
 - g) nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 12 comma 2 del Regolamento Edilizio, le autorimesse private, singole o collettive, comprensive dei relativi spazi di manovra, ricadenti in aree diverse da quelle indicate alla lettera f), indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna, purché con altezza interna netta non superiore a ml 2,40, misurata nel punto più alto, ed a condizione che siano prive di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza ancorché saltuaria di persone. Un'altezza interna netta maggiore può essere ammessa ai fini dell'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza.
 - h) i locali accessori interrati o prevalentemente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone, purché con altezza interna netta non superiore a ml 2,40 misurata nel punto più alto.
 - i) i locali motore ascensore, le cabine idriche, le centrali termiche, ed altri vani tecnici consimili.
4. Dal computo della superficie utile lorda (Sul) sono altresì esclusi:
- a) le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello;

- b) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, ivi comprese quelle ad uso esclusivo di singole unità immobiliari purché adibite esclusivamente a tale funzione;
 - c) i porticati pubblici o asserviti ad uso pubblico;
 - d) le gallerie pedonali pubbliche o asservite ad uso pubblico;
 - e) gli spazi aperti sottostanti ad elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali purché con aggetto non superiore a ml 2,00;
 - f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli di cui alla lettera e) del comma 2, per le porzioni aventi altezza interna netta non superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
 - g) gli eventuali spazi scoperti interni al perimetro dell'edificio, quali cortili, chiostrine e simili;
 - h) le autorimesse pubbliche o asservite ad uso pubblico, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno;
 - i) i volumi tecnici, come definiti nell'allegato A del Regolamento Regionale n. 64/R - 2013 , diversi da quelli di cui al comma 3, lettera i);
 - j) le intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate;
 - k) i palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
 - l) gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;
 - m) tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;
 - n) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.
5. Sono comunque esclusi dal computo della superficie utile lorda (Sul) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal Regolamento Edilizio, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:
- a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i 30 cm;
 - b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
 - c) le serre solari.
6. Limitatamente alla destinazione d'uso commerciale al dettaglio, sono inoltre escluse dal computo della superficie utile lorda (Sul), a condizione che non si determinino eccedenze di superficie coperta (Sc) rispetto ai limiti prescritti dagli strumenti ed atti comunali:
- a) le gallerie commerciali, intese come spazi coperti aperti al pubblico durante gli orari di esercizio;
 - b) le dotazioni di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione, qualora reperite in autorimesse o spazi coperti, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del terreno e purché con altezza interna netta non superiore ai minimi prescritti dalla normativa antincendio. L'esclusione dal computo della superficie utile lorda (Sul) non riguarda eventuali parti eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e

di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale.

Art.20 Superficie coperta (Sc)

1. Si definisce “superficie coperta” (Sc) la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale dell’ingombro planimetrico massimo dell’edificio fuori terra, delimitato dagli elementi verticali esterni dell’edificio medesimo, quali pareti perimetrali, pilastri, setti portanti.
2. Sono compresi nel computo della superficie coperta (Sc), le logge, i portici, i porticati, le tettoie ed i ballatoi, compresi quelli posti in aggetto rispetto al filo delle pareti perimetrali dell’edificio.
3. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc):
 - a) i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a ml 2,00. Non determina incremento di superficie coperta (Sc) l’eventuale installazione di infissi vetrati per la realizzazione di verande;
 - b) gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 2,00;
 - c) gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con aggetto non superiore a ml 2,00;
 - d) le scale esterne all’involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;
 - e) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all’esterno dell’involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
 - f) i volumi tecnici realizzati in tutto o in parte fuori terra nei casi in cui, per esigenze dettate dalle norme di sicurezza, gli stessi non possano essere totalmente interrati o collocati all’interno dell’involucro edilizio;
 - g) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.
4. Sono esclusi dal computo della superficie coperta (Sc) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all’incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell’ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal Regolamento Edilizio in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. In ogni caso sono esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme regionali in materia di edilizia sostenibile:
 - a) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 centimetri;
 - b) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme regionali in materia di edilizia sostenibile;
 - c) le serre solari.

Art.21 Rapporto di copertura ($R_c = S_c/S_f$)

1. Il Rapporto di copertura rappresenta il rapporto, misurato in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).

Art.22 Altezza massima espressa con il numero dei piani

1. Per altezza massima si intende il numero dei piani agibili o abitabili di un edificio, secondo l'altezza di interpiano, intesa come distanza tra le quote di calpestio dei piani, indicata nella seguente tabella:

| Piano agibile o abitabile | Altezza di interpiano (in metri) | Numero dei piani ai fini dell'altezza massima |
|---------------------------|----------------------------------|---|
| Piano terra/rialzato | $\leq 4,80$ | 1 |
| | $> 4,80 \leq 8,60$ | 2 |
| | $> 8,60 \leq 12,40$ | 3 |
| Piani superiori | $\leq 3,80$ | 1 |
| | $> 3,80 \leq 7,60$ | 2 |
| | $> 7,60 \leq 11,40$ | 3 |

2. Per il piano sottotetto l'altezza è riferita al valore medio rispetto all'estradosso del solaio di copertura. Per gli edifici costruiti con strutture prefabbricate l'altezza di interpiano è misurata all'estradosso della trave portante il pacchetto di copertura.
3. Non concorre alla determinazione dell'altezza dell'interpiano la presenza di cosiddetti "doppi volumi", quali soppalchi e simili.
4. In caso di comprovata necessità per la messa in opera di carri-ponte o altre attrezzature strettamente legate alla produzione e deposito e stoccaggio di merci, e limitatamente alle sole parti dell'edificio ove vengano collocate dette attrezzature, l'altezza d'interpiano può essere elevata fino alla misura necessaria.
5. Ai fini della determinazione del numero dei piani, non è valutato il fronte dell'edificio compreso fra il piano di campagna esistente e l'estradosso del solaio del piano terra o rialzato se tale estradosso è posto non oltre m. 1,40 rispetto alla quota media del sedime dell'edificio.
6. I limiti di cui al presente articolo non si applicano ai servizi ed attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 3 ancorché realizzate da privati.
7. Nell'ambito del territorio urbanizzato di cui al titolo VI il numero massimo dei piani ammessi è riportato nella parte in basso a sinistra della sigla di cui all'art. 1 comma 2; in mancanza della specifica indicazione, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente non è ammesso l'incremento del numero dei piani esistenti. Se il numero dei piani esistenti è superiore al numero dei piani ammessi, gli interventi di ristrutturazione edilizia, di addizione volumetrica e di sostituzione edilizia possono mantenere il numero dei piani esistenti. Negli interventi di sostituzione edilizia, che riducono la superficie coperta esistente di almeno il 20%, è ammessa la realizzazione di un piano in più rispetto all'altezza massima consentita.
8. Nell'ambito del territorio rurale di cui al titolo VII, ove non espressamente disciplinato, sono ammessi due piani. Non è prescritto il numero massimo dei piani per gli edifici specialistici quali frantoi, essiccatoi, cantine vinicole, tinai. Se il numero dei piani esistente è superiore al numero dei piani ammessi, gli interventi di ristrutturazione edilizia, di addizione volumetrica e di sostituzione edilizia possono mantenere il numero dei piani esistenti.
9. Nella disciplina delle aree di trasformazione di cui al titolo IX, per ciascuna area di trasformazione è indicato il numero massimo dei piani. Fino all'attuazione delle relative previsioni, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non aumentano il numero dei piani esistenti.
10. In tutto il territorio comunale, per gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti di cui all'art. 87, non valgono le disposizioni di cui al presente articolo.

Art.23 Altezza massima in gronda

1. Si definisce “altezza massima” (Hmax) in gronda dell’edificio la maggiore tra le altezze dei vari prospetti, misurate con riferimento:
 - a) in alto, alla linea d’intersezione tra il filo della parete perimetrale esterna e la quota di imposta della copertura, comunque configurata. Sono considerate anche le eventuali porzioni di edificio arretrate rispetto al filo della facciata principale, laddove emergenti dal profilo della copertura. In caso di copertura inclinata a struttura composta è presa a riferimento la quota d’imposta dell’orditura secondaria o, in mancanza, la quota di imposta della struttura continua;
 - b) in basso, alla linea di base di ciascun prospetto, corrispondente alla quota del terreno, del marciapiede, o della pavimentazione, posti in aderenza all’edificio.
Non si considerano ai fini del computo dell’ altezza massima (Hmax):
 - a) i prospetti la cui linea di base sia posta ad una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario;
 - b) i parapetti continui posti a delimitare coperture piane praticabili;
 - c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.
 Nel caso di coperture inclinate con pendenza superiore al 30 per cento deve essere aggiunta, ai fini del computo dell’altezza massima (Hmax), la maggiore altezza raggiunta al colmo dalla falda inclinata rispetto all’altezza raggiungibile con la pendenza del 30 per cento. Sono esclusi dal computo dell’altezza massima (Hmax) tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all’incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, ai sensi delle norme in materia, è permesso derogare, nell’ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dal Regolamento Edilizio, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.
2. Per gli edifici di un solo piano costituiti da unità immobiliari di cui all’art. 2 comma 11, ad uso residenziale, è prescritta l’altezza massima in gronda di m. 3,80. La disposizione si applica anche agli edifici con più piani, limitatamente alle porzioni ad un solo piano.
3. Per gli edifici non costituenti le unità immobiliari di cui all’art. 2 comma 11, ove non diversamente disciplinato, è prescritta l’altezza massima in gronda di m. 3,00.
4. Per interventi sugli edifici esistenti aventi altezza in gronda superiore a quella di cui ai commi 2 e 3 è ammesso il mantenimento dell’altezza in gronda esistente.

Art.24 Volume

1. Ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo per il costo di costruzione, nonché ai fini del computo degli standard e più in generale per quanto attiene all’applicazione delle presenti norme, il volume di un fabbricato è calcolato moltiplicando la Superficie Utile Lorda (Sul) per un’altezza convenzionale di m. 3,50 per le destinazioni d’uso commerciale al dettaglio, commerciale all’ingrosso e depositi, industriale ed artigianale, di m. 3,00 per le altre destinazioni d’uso. Per gli spazi di cui all’art. 19, comma 3, lettere a), d), e), f), g) ed h), comma 4, lettere f), h) ed m), comma 6, lettere a) e b), misurati al lordo degli elementi verticali quali pareti perimetrali, tramezzi interni, vani scale, l’altezza convenzionale è m.1,00.
2. Ai fini della determinazione delle percentuali di cui all’art. 135, comma 2, lett. e) della L.R. 65/2014, rileva il volume geometrico della costruzione, calcolato con le modalità previste dal Regolamento Edilizio per la determinazione della sagoma.
Ai fini della qualificazione degli interventi edilizi, quando la L.R. 65/2014 fa riferimento al volume, rileva il volume geometrico della costruzione, calcolato con le modalità previste dal Regolamento Edilizio per la determinazione della sagoma.

Art.25 Distanze dai confini di proprietà

1. Negli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica, nelle addizioni volumetriche e negli interventi modificativi della sagoma esistente, ivi compresi anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, sono rispettate le distanze minime di cui ai successivi commi. La distanza è misurata rispetto alla superficie coperta dell'edificio.
2. Nel territorio urbanizzato di cui al Titolo VI è prescritta la distanza minima di m. 5,00 dai confini di proprietà; nei sottosistemi P e nell'ambito del tessuto produttivo r, la distanza minima dai confini di proprietà è m. 6,00. Sono ammesse distanze inferiori in caso di specifici accordi tra privati ed in caso di servitù costituite.
3. Negli interventi di ristrutturazione edilizia e di addizione volumetrica, quando non si costituiscono nuove unità immobiliari, nonché negli interventi pertinenziali, non è prescritta la distanza minima dai confini di proprietà.
4. Negli interventi di sostituzione edilizia è ammesso il mantenimento delle distanze preesistenti.
5. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate al comma 2 purché tali distanze risultino uguali o superiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, senza tener conto di costruzioni aggiuntive successive al 31/12/1942:
 - a) all'interno delle zone classificate "A" dal D.M. 1444/68;
 - b) all'interno delle aree degli edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio di cui agli articoli 58 e 72;
 - c) all'interno delle aree dei centri antichi ed aggregati di cui all'art. 73.
6. Nel territorio rurale di cui al Titolo VII, non è prescritta la distanza minima dai confini.

Art.26 Distanze minime dalle strade

1. Per gli assi stradali compresi nei sottosistemi M0, M1, M2, M3, sono istituite fasce di rispetto dal confine stradale, all'interno delle quali non sono possibili nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o ampliamenti fronteggianti le strade, secondo la seguente tabella:

| | STRADE | DENTRO I CENTRI ABITATI (C.d.S.) | FUORI I CENTRI ABITATI (C.d.S.) |
|----|---|-------------------------------------|------------------------------------|
| M0 | Autostrada | - | 60 m. ⁽³⁾ |
| M1 | S.G.C. Due Mari, Raccordo Autostradale | 20 m. | 40 m. ⁽³⁾ |
| M2 | Tangenziale | 20 m. | - |
| | SS 71 Umbro Casentinese, SS 73 Senese Aretina, SS 69 Valdarno, SP 43 Libbia, SP 44 della Catona, SP 01 Setteponti, SP 21 Pesciola, Via Romana | 5 m. ⁽²⁾ | 30 m. ⁽¹⁾⁽³⁾ |
| | Ristradella, Stradone Ca' de Cio, Via Chiarini, Via Colombo | 5 m. ⁽²⁾ | 20 m. ⁽²⁾⁽³⁾ |
| M3 | Via Tarlati, Via V. Veneto, Via Masaccio, Via Mecenate, Via R. Sanzio | 5 m. ⁽²⁾ | 5 m. ⁽²⁾ |

Fino all'approvazione della classificazione funzionale delle strade ai sensi del Codice della Strada, ad esclusione delle strade già classificate dal presente Regolamento Urbanistico come M0, M1, M2, M3, per tutte le altre strade valgono, in via transitoria, le seguenti prescrizioni relative alle distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e negli ampliamenti fronteggianti le strade.

| STRADE | DENTRO I CENTRI ABITATI (C.d.S.) | FUORI I CENTRI ABITATI (C.d.S.) |
|-------------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|
| Altre strade statali o regionali | 5 m. ⁽²⁾ | 30 m. ⁽¹⁾⁽³⁾ |
| Altre strade provinciali o comunali | 5 m. ⁽²⁾ | 20 m. ⁽²⁾⁽³⁾ |
| Altre strade | 5 m. ⁽²⁾ | 5 m. ⁽²⁾ |

⁽¹⁾ sugli edifici esistenti posti ad una distanza non inferiore a 10 m sono ammessi le addizioni che non comportano un avanzamento verso il fronte stradale.

⁽²⁾ laddove esistano allineamenti omogenei dei fabbricati lungo strada, nuovi edifici o interventi che modificano la sagoma degli edifici esistenti potranno essere realizzati salvaguardando l'allineamento. Sugli edifici esistenti sono inoltre ammesse le addizioni che non comportano un avanzamento verso il fronte stradale.

⁽³⁾ si applicano le disposizioni di cui all'art. 26 comma 3 del DPR 495/92.

6. E' ammesso il trasferimento volumetrico di cui all'art. 32 comma 4 per gli edifici esistenti compresi all'interno della fascia di rispetto di cui al comma 1 del presente articolo, se questa è superiore a 20 m e se su tali edifici sono consentiti gli interventi di sostituzione edilizia.
7. Negli interventi di cui al comma 2 è prescritta la messa a dimora di barriere vegetali.
8. All'interno dei centri abitati, per le strade appartenenti al sistema M3, non sono previste distanze minime per le addizioni di cui all'art. 29 comma 3.
9. Le distanze dal confine stradale, da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

| | STRADE | DENTRO I CENTRI ABITATI (C.d.S.) | FUORI I CENTRI ABITATI (C.d.S.) |
|----|---|----------------------------------|---------------------------------|
| M0 | Autostrada | 3 m. | 5 m. |
| M1 | S.G.C. Due Mari, Raccordo Autostradale | 2 m. | 5 m. |
| M2 | Tangenziale | 2 m. | 5 m. |
| | SS 71 Umbro Casentinese, SS 73 Senese Aretina, SS 69 Valdarno, SP 43 Libbia, SP 44 della Catona, SP 01 Setteponti, SP 21 Pesciola, Via Romana, Ristradella, Stradone Cà de Cio, Via Chiarini, Via Colombo | 0 m. | 3 m. |
| M3 | Via Tarlati, Via V. Veneto, Via Masaccio, Via Mecenate, Via R. Sanzio | 0 m. | 3 m. |

10. Fino all'approvazione della classificazione funzionale delle strade ai sensi del Codice della Strada, per le altre strade, fuori dai centri abitati, è prescritta la distanza minima di 3,00 m.
11. Le distanze di cui ai commi precedenti sono misurate con le modalità previste dal Codice della Strada.
12. Nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo sono ammessi gli interventi di adeguamento delle infrastrutture viarie.

Art.27 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. La disciplina di cui agli artt. 134, 135 e 136 della L.R. 65/2014 è integrata con le disposizioni di cui agli artt. 28, 29, 30, 31. Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentiti gli interventi di:
 - a) attività edilizia libera, fatti salvi i divieti o le limitazioni previsti dalle presenti norme o dal Regolamento Edilizio;
 - b) manutenzione straordinaria, fatti salvi i divieti o le limitazioni previsti dalle presenti norme o dal Regolamento Edilizio;
 - c) superamento delle barriere architettoniche ed adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili;
 - d) demolizione non preordinata alla ricostruzione, ad eccezione degli edifici per i quali sono prescritti interventi di restauro e risanamento conservativo;
 - e) recupero abitativo dei sottotetti di cui alla L.R. 5/2010 in conformità all'art. 87 del presente regolamento.
2. Per gli edifici di proprietà pubblica con destinazione a servizi ed attrezzature di uso pubblico, di cui all'art. 15, ad esclusione dei casi per i quali sia indicato con apposita sigla lo specifico intervento prescritto, sono ammessi tutti gli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni e delle attività svolte, compresi quelli di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e di ampliamento del complesso edilizio esistente, con aumento del numero dei piani.
3. Se non diversamente specificato, quando sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, sono ammessi anche gli interventi pertinenziali di cui all'art. 135, comma 2, lett. e), della L.R. 65/2014.
4. Nell'ambito del territorio extraurbano è ammessa la ricostruzione di edifici totalmente o parzialmente distrutti (ruderi), *mediante interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art. 134, c. 1, lett. h), punto 4), della L.R. 65/2014*, a condizione che sia presentata documentazione inequivocabile in ordine alla preesistenza ed alla consistenza planivolumetrica dei fabbricati originari; in tale caso la ricostruzione si intende come fedele riproposizione dei volumi preesistenti, con le modalità degli interventi di restauro.
5. Gli interventi di cui al comma 4, si attuano con piano urbanistico attuativo (Piano di Recupero), se coerente con il Regolamento Urbanistico, per la riqualificazione dei contesti storici, architettonici ed ambientali.
6. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, si attuano attraverso piano urbanistico attuativo.
7. Ove non diversamente disciplinato, è sempre consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti, anche se in contrasto con quelle ammesse dal presente Regolamento; in tal caso sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia su sedime di pertinenza, purchè non comportino aumento delle unità immobiliari. Nell'ambito del territorio rurale di cui al titolo VII, in caso di cessazione di

attività industriali e artigianali insalubri che recano disturbo alla residenza, non è ammesso l'insediamento di nuove attività diverse da quella cessata.

8. Gli incrementi di Sul derivanti da interventi di addizione volumetrica, non sono cumulabili con gli ampliamenti effettuati ai sensi della Legge Regionale 24/2009.
9. Nelle aree per la riduzione del rischio idraulico di cui all'art. 38 "Ce" - Casse di espansione, "In" - Invasi e "Cs" - Canali di salvaguardia, è vietata qualunque trasformazione morfologica che incida sul regime idraulico; fermo restando quanto previsto all'art. 32 commi 1, 2, 3, negli edifici esistenti sono ammessi solo gli interventi di cui al comma 1 del presente articolo.
10. Negli spazi scoperti di uso privato individuati con la sigla Vpr, sono ammesse le sistemazioni di suolo e le recinzioni. Negli edifici esistenti e relative aree di pertinenza, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia. Negli edifici riconducibili ad unità immobiliari di cui all'art. 2 comma 11, negli interventi di sostituzione edilizia è ammesso un incremento di Sul fino al 20%.

In riferimento alla L.R. 65/2014, quando nelle presenti norme sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, sono ammessi gli interventi di :

- ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'art. 135, comma 2, lettera d);
- addizione volumetrica di cui all'art. 134, comma 1, lettera g) di cui all'art. 29 delle presenti norme;
- addizione volumetrica di cui all'art. 134, comma 1, lettera g), che non comporta incremento di superficie (Sua o Snr di cui al D.P.G.R. 64/R/2013);
- ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art. 134, comma 1, lettera h), punto 1).

In riferimento alla L.R. 65/2014, quando nelle presenti norme sono ammessi gli interventi di sostituzione edilizia, sono ammessi gli interventi di:

- ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'art. 134, comma 1, lettera h), punti 2) e 3);
- sostituzione edilizia di cui all'art. 134, comma 1, lettera l).

Art.28 Disposizioni in merito agli interventi di restauro (re) e risanamento conservativo (rc)

1. Per gli interventi sugli edifici individuati con la sigla (rc) e (re) e comunque in tutti i casi in cui viene fatto riferimento all'intervento di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 135 della L.R. 65/2014, il Regolamento Edilizio definisce le prescrizioni da seguire.
2. Sono ammessi incrementi di Sul per la realizzazione di piani ammezzati e le addizioni di cui all'art. 29 comma 3 purchè sia documentato quanto prescritto dall'art. 81 della L.R. 1/05.
3. Sui volumi secondari presenti nelle aree di pertinenza degli edifici principali, se realizzati con materiali ed elementi formali e decorativi che non presentano alcun valore storico architettonico, sono consentiti anche interventi di ristrutturazione edilizia, senza incremento di Sul.
4. I manufatti di cui all'art. 19 comma 3, lettere f), g) ed i), comma 4, lettere i) ed n), sono ammessi purchè sia documentato quanto prescritto dall'art. 81 della L.R. 1/05.
5. I progetti per le sistemazioni esterne, compresa la realizzazione di piscine scoperte o di altre attrezzature sportive private, documentano gli elementi di cui al comma 1 dell'art. 81 della L.R. 1/05.

Art.29 Disposizioni in merito agli interventi di ristrutturazione edilizia (ri) e ristrutturazione edilizia di tipo limitato (ril).

1. Per gli edifici individuati con la sigla (ri) o (ril), e comunque in tutti i casi in cui viene fatto riferimento all'intervento di ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione edilizia di tipo limitato, valgono le seguenti prescrizioni.
2. Le addizioni volumetriche di cui all'art. 134 comma 1 lettera g) della L.R. 65/2014, non possono comportare nel loro complesso un incremento della Superficie Utile lorda (Sul) superiore al 5% o a mq 30. Tale limite è elevato a :
 - a) al 10% o a mq 40 nel caso di adeguamento dell'intero edificio alla normativa vigente per il contenimento dei consumi energetici;
 - b) al 15% o a mq 50 se l'intero edificio è oggetto di un intervento di adeguamento alla vigente disciplina sismica o ad un intervento di miglioramento sismico che garantisca il raggiungimento di un livello minimo di sicurezza non inferiore a 0,4 (indice di rischio come definito dalla Direttiva regionale D.2.9 del luglio 2011 allegata al D.D.R. 3421/2011 del 12/08/2011). Qualora l'edificio nella sua configurazione iniziale abbia il coefficiente >0,4 l'intervento di miglioramento deve garantire l'incremento del coefficiente in misura non inferiore al 10%. Il titolo abilitativo contiene gli atti che attestano il raggiungimento del livello minimo di sicurezza;
 - c) al 20% o a mq 60 in caso di esecuzione combinata degli interventi di cui ai punti a) e b), oppure se l'intero edificio è oggetto di un intervento atto a rendere lo stesso off-grid;
3. Per gli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, e per le attività turistico ricettive, sono altresì ammesse addizioni volumetriche finalizzate all'incremento della capacità ricettiva, fino al 20% della Sul esistente; tali addizioni, che comunque non potranno essere oggetto di trasformazioni future che ne modifichino le caratteristiche, sono eseguite nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - a) devono caratterizzarsi quali strutture temporanee, ancorchè finalizzate a soddisfare esigenze non transitorie o stagionali;
 - b) l'installazione del manufatto e le relative opere di ancoraggio non devono comportare alcuna alterazione morfologica dello stato dei luoghi;
 - c) utilizzo di materiali di tipo leggero, preferibilmente in legno o metallo, evitando materiali di recupero non coerenti con le caratteristiche architettoniche e decorative dell'edificio e degli spazi aperti;
 - d) le eventuali tamponature perimetrali devono essere prevalentemente trasparenti e facilmente asportabili;
 - e) sottoscrizione di atto d'obbligo per la rimozione ed il ripristino dello stato dei luoghi alla cessazione dell'attività.
4. Per le attività industriali/artigianali e commerciali all'ingrosso, le addizioni volumetriche sono contenute nel 20% della Sul esistente, e comunque non superiori a mq. 100.
5. Le autorimesse pertinenziali rispettano i parametri di cui all'art. 19 comma 3 lettere f) e g).
6. I limiti dimensionali di cui al comma 2 non si applicano al rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile, nel rispetto dell'art. 2, comma 3 bis della L.R. 5/2010;
7. Le addizioni volumetriche di cui ai commi 2, 3 e 4 si attuano "una tantum", anche per fasi successive, fino al raggiungimento dei relativi limiti, in riferimento alle unità immobiliari degli edifici esistenti, e fermo restando il divieto di mutare la destinazione d'uso e di aumentare il numero delle unità immobiliari originarie, anche successivamente all'intervento di addizione per almeno 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori.
8. Negli edifici individuati con la sigla (ril) e comunque in tutti i casi in cui viene fatto riferimento all'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo limitato, le addizioni volumetriche, nei limiti di cui ai precedenti commi, sono realizzate in coerenza con i caratteri architettonici, decorativi dell'edificio e degli spazi aperti. Sui volumi secondari

presenti nelle aree di pertinenza degli edifici principali soggetti a ristrutturazione edilizia di tipo limitato, se realizzati con materiali ed elementi formali e decorativi che non presentino alcun valore storico architettonico, sono ammessi anche interventi di ristrutturazione edilizia, senza incremento di Sul.

9. Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo limitato assicurano il mantenimento dell'integrità architettonica e compositiva degli elementi che ne qualificano il valore. I prospetti di carattere unitario e compiuto non sono modificati tranne che per il ripristino dell'assetto originario. Sono ammessi interventi di demolizione e di fedele ricostruzione se realizzati in coerenza con i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e solo nel caso di comprovate esigenze strutturali.
10. Gli incrementi di Sul di cui al presente articolo sono ammessi anche sugli interventi di nuova edificazione, purché i lavori siano iniziati entro la data di entrata in vigore del Regolamento Urbanistico.

Art.30 Disposizioni sugli interventi sostituzione edilizia (se)

1. Negli edifici individuati con la sigla (se) e comunque in tutti i casi in cui viene fatto riferimento all'intervento di sostituzione edilizia, tali interventi sono consentiti con le precisazioni di cui ai successivi commi.
2. Nel caso in cui è prevista una diversa collocazione dell'edificio, questo deve essere localizzato all'interno dello stesso lotto, se in ambito del territorio urbano, o nel resede di pertinenza degli edifici esistenti se in territorio rurale.
3. Fatte salve disposizioni diverse del presente Regolamento Urbanistico, l'intervento di sostituzione edilizia è effettuato senza incremento della Sul esistente.
4. L'intervento di sostituzione edilizia, se non diversamente specificato, prevede la completa demolizione dell'edificio da sostituire, ovvero dell'unità immobiliare, se costituente porzione distinta, riconoscibile ed autonoma strutturalmente.
5. Quando nelle presenti norme viene fatto riferimento alla sostituzione edilizia su sedime di pertinenza si intende che almeno il 50% del sedime dell'edificio originario è occupato dal sedime del nuovo edificio.
6. Nell'ambito del territorio urbanizzato il trasferimento parziale di Sul in aggiunta agli edifici esistenti tra lotti contigui all'interno dello stesso sottosistema, è equiparato ad un intervento di sostituzione edilizia; in tale caso non valgono le disposizioni di cui ai commi 2 e 4.

Art.31 Disposizioni sugli interventi di addizione volumetrica diversi da quelli di cui all'art. 29

1. Quando si fa riferimento all'intervento di addizione volumetrica, gli interventi di cui all'art. 134, lettera g), della L.R. 65/2014, diversi da quelli di cui all'art. 29, sono consentiti con le precisazioni di cui ai commi successivi.
2. La Sul sulla quale applicare la percentuale di incremento ammessa è quella dell'edificio esistente. Tale incremento si attua una tantum, anche per fasi successive, fino al raggiungimento della massima superficie concessa.
3. Salvo diversa specificazione la percentuale di incremento è in ogni caso comprensiva delle quantità delle addizioni volumetriche di cui all'art. 29 commi 2 e 4, che quindi non possono cumularsi tra di loro.

Art.32 Disposizioni su trasferimenti volumetrici

1. Al fine di incentivare la delocalizzazione degli immobili presenti nella fascia di rispetto di cui al R.D. 523/1904, è ammesso il trasferimento volumetrico con le modalità di cui all'art. 79 o in area limitrofa esterna a tale fascia di rispetto, all'interno dello stesso sottosistema, con un incremento del 40% della Sul esistente.

2. I trasferimenti di cui al comma 1 sono ammessi anche per gli immobili ricadenti in aree con fattibilità idraulica 4, e nelle aree per la riduzione del rischio idraulico di cui all'art. 38, individuate con le sigle Ce: Casse di espansione, In: invasi e Cs: Canali di salvaguardia.
3. Gli interventi di cui al comma 2 non sono consentiti sugli edifici, per i quali il Regolamento Urbanistico prescrive un intervento di risanamento conservativo o di restauro.
4. Per gli edifici esistenti compresi all'interno della fascia di rispetto stradale di cui all'art.26, se superiore a m. 20,00, quando per essi sono consentiti interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica, è ammesso il trasferimento volumetrico con le modalità di cui all'art. 79 o in area esterna a tale fascia di rispetto, all'interno dello stesso sottosistema e tipo insediativo in ambito urbano e sottosistema e variante e tipo di paesaggio in ambito extraurbano, con incremento del 40% della Sul.
5. Per gli edifici a destinazione commerciale all'ingrosso, ubicati nei tessuti pianificati privi di aree a standard (b) di cui all'art. 46, sono ammessi gli interventi di trasferimento volumetrico con le modalità di cui all'art. 79, con incremento della Sul oggetto di trasferimento del 40%; tale intervento è subordinato alla riconversione dell'area liberata dai volumi trasferiti e delle relative aree di pertinenza, in nuove dotazioni a standard quali verde pubblico e parcheggi.
6. Per gli edifici ubicati nei tessuti non pianificati a impianto lineare chiuso (e) di cui all'art. 49, gli interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica che liberino la corte interna all'isolato, potranno essere effettuati anche mediante trasferimento volumetrico con le modalità di cui all'art. 79 e con incremento della Sul del 40%.
7. Per gli edifici ubicati negli insediamenti che non costituiscono tessuto (l) di cui all'art. 53, negli insediamenti che non costituiscono tessuto (m) di cui all'art. 54, è consentito il trasferimento volumetrico con le modalità di cui all'art. 79, con un incremento del 40% della Sul esistente.
8. Per gli immobili di cui all'art. 70 commi 3, 4 e 5, è consentito il trasferimento volumetrico, con le modalità di cui all'art. 79, con un incremento del 30% della Sul esistente. Per gli interventi di cui all'art. 70 comma 10 lett. a) è ammesso il trasferimento volumetrico degli edifici di cui all'art. 70 commi 3, 4, 5 e dell'art. 71.
9. Per gli interventi relativi al riutilizzo dei grandi manufatti di cui all'articolo 71, il piano attuativo può prevedere il recupero del 100% delle Sul demolite e non ricostruite, da utilizzarsi per gli interventi di trasferimento volumetrico con le modalità di cui all'art.79.
10. Per gli immobili di cui all'art. 74, non soggetti a ristrutturazione edilizia di tipo limitato (ril) o di restauro e risanamento conservativo (re e rc) e per le superfetazioni di edifici soggetti a ristrutturazione edilizia di tipo limitato (ril) o di restauro e risanamento conservativo (re e rc), è ammesso, con intervento diretto, il trasferimento volumetrico con le modalità di cui all'art. 79, fino al 100% della Sul.
11. Le quantità aggiuntive di cui ai commi 1, 2, 4 e 5 si sommano agli eventuali incrementi di Sul già ammessi dal presente Regolamento per interventi di sostituzione edilizia o di addizione volumetrica.

TITOLO V VALUTAZIONE DELLA FATTIBILITÀ DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI (ART. 55 COMMA 2 LETTERA H DELLA L.R. 1/05)

Art.33 Disposizioni generali

1. Le attribuzioni delle classi di fattibilità derivano dalla sovrapposizione delle carte delle pericolosità con le destinazioni d'uso previste dal regolamento urbanistico. A ciascuna classe di fattibilità corrispondono indicazioni, misure preventive di attenuazione del rischio, piani d'indagini di dettaglio da eseguire prima dell'approvazione dello strumento attuativo o del progetto edilizio. Potranno inoltre essere individuati progetti di sistemazione, bonifica e miglioramento dei terreni ed eventuali particolari tecniche fondazionali ed edilizie.
2. La fattibilità di ogni intervento di trasformazione del territorio è sempre subordinata alle norme e alla cartografia del Piano Stralcio Rischio Idraulico e del Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del fiume Arno e del fiume Tevere.
3. Le attribuzioni delle classi di fattibilità sono contraddistinte in relazione agli aspetti geomorfologici, idraulici e sismici con le modalità indicate ai successivi artt. 34, 35, 36 e 37.
4. Le prescrizioni riportate nelle schede di fattibilità sono vincolanti per l'attuazione delle previsioni stesse.

Art.34 Fattibilità Geomorfologica

1. Classe G. 1. - Fattibilità senza particolari limitazioni:
 - a) non si prevedono specifiche prescrizioni ai fini della formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
2. Classe G.2. - Fattibilità con normali vincoli:
 - a) è necessario predisporre una tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia;
 - b) il progetto deve basarsi su una apposita indagine geognostica e attenersi alle indicazioni e/o specifiche contenute nella scheda di fattibilità.
3. Classe G.3. - Fattibilità condizionata:
 - a) la fattibilità degli interventi ricadenti in tali aree è condizionata agli esiti derivanti dagli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede dei piani complessi d'intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi;
 - b) per l'attuazione degli interventi ci si dovrà attenere strettamente ai risultati emersi dagli studi geologici basati su campagne geognostiche ed alle indicazioni e/o specifiche contenute nella scheda di fattibilità.
4. Classe G.4. - Fattibilità limitata:
 - a) l'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico, è subordinata alla realizzazione degli interventi di consolidamento e bonifica, miglioramento dei terreni e tecniche fondazionali particolari che sono individuati sulla base di specifiche campagne geognostiche e definiti in sede di redazione del medesimo Regolamento Urbanistico.

Art.35 Fattibilità Idraulica

1. Classe I.1. - Fattibilità senza particolari limitazioni:
 - a) non sono necessarie prescrizioni specifiche dovute a limitazioni di carattere idraulico.
2. Classe I.2. - Fattibilità con normali vincoli:
 - a) non è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della formazione del titolo abilitativo dell'attività edilizia.
3. Classe I.3. - Fattibilità condizionata:

- a) sono ammessi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture solo nei casi in cui sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi di piena con tempi di ritorno di 200 anni.
4. Classe I.4. - Fattibilità limitata:
- a) l'attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico è subordinata alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza definiti dal Regolamento Urbanistico;
- b) in assenza di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base per la predisposizione della relativa progettazione riportate nelle schede di fattibilità, sono ammessi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture solo quando sia dimostrabile il rispetto delle condizioni di sicurezza o sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi di piena con tempi di ritorno compresi fra 30 e 200 anni;
- c) nelle aree che risultano soggette ad inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 20 anni, sono consentite nuove infrastrutture a rete non diversamente localizzabili con adeguamento di quelle esistenti, sempre che siano dimostrate le condizioni di sicurezza idraulica compatibili con le caratteristiche dell'infrastruttura;
- d) per quanto riguarda l'edificato esistente, in queste aree sono consentiti esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza ampliamenti di superficie coperta e senza aumento del carico urbanistico, scavi e sbancamenti;
- e) per le aree libere dagli edifici gli interventi consentiti sono di tipo verde non attrezzato.

Art.36 Fattibilità Sismica

1. Le indagini geologiche, geofisiche e geotecniche da realizzarsi in fase esecutiva saranno dimensionate in accordo alle classi di indagine di appartenenza delle opere, come descritte all'art. 7 del DPGR n. 36/R del 9/07/2009 e successivo documento esplicativo ed applicativo.
2. Classe S.1. - Fattibilità senza particolari limitazioni:
- a) non sono necessarie prescrizioni specifiche dovute a limitazioni di carattere sismico.
3. Classe S.2. - Fattibilità con normali vincoli:
- a) non sono necessarie prescrizioni specifiche dovute a limitazioni di carattere sismico.
4. Classe S.3. - Fattibilità condizionata:
- a) gli interventi ricadenti in tali aree sono attuabili solo in seguito alla realizzazione di opportune indagini geofisiche per la corretta definizione dell'azione sismica secondo quanto previsto al paragrafo 3.5 di cui al Reg. Att. art. 62 L.R. 1/05. In particolare, opportune indagini geofisiche dovranno essere finalizzate alla ricostruzione di eventuali morfologie e strutture tettoniche sepolte, al fine di poter garantire una buona definizione dell'azione sismica.
5. Classe S.4. - Fattibilità limitata:
- a) per le aree ricadenti in tale classe di fattibilità sono prescritte indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica;
- b) per l'attuazione degli interventi ci si dovrà attenere strettamente ai risultati emersi dagli studi basati su campagne geofisiche ed alle indicazioni e/o specifiche contenute nella scheda di fattibilità.

Art.37 Piano di Bacino del fiume Arno e Tevere Stralcio: Assetto Idrogeologico - PAI

1. Le aree del territorio Comunale sono definite in classe di pericolosità P.I.4, P.I.3, P.I.2, P.I.1, P.F.4, P.F.3, P.F.2 e P.F.1., della normativa di PAI del bacino del fiume Arno.
2. In relazione a tutti gli interventi di trasformazione del territorio comunale si precisa che gli stessi sono attuabili a condizione che al momento della formazione del titolo edilizio o

in fase di approvazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi, siano rispettati gli obblighi di cui agli artt. 6, 7, 8, 10, 11 e 12 delle Norme Tecniche di Attuazione approvate con D.P.C.M del 06/05/2005.

3. I vincoli sovraordinati del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del fiume Tevere sono riportati nelle carte di pericolosità geologica ed idraulica sia in scala 1:2.000 che in scala 1:10.000.
4. In relazione a tutti gli interventi di trasformazione del territorio comunale si precisa che gli stessi sono attuabili a condizione che al momento della formazione del titolo edilizio o in fase di approvazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi, siano rispettati gli obblighi della disciplina di PAI.

Art.38 Aree per la riduzione del rischio idraulico

1. Le aree per la riduzione del rischio idraulico sono articolate in:

Ce: casse di espansione;

In: invasi;

Cs: canali di salvaguardia.

TITOLO VI DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO

CAPO I USI DEL TERRITORIO URBANO

Art.39 Il sistema Insediativo

1. Il sistema insediativo è costituito dall'insieme dei sistemi:
 - a) della residenza,
 - b) dei luoghi centrali,
 - c) del produttivo,che a loro volta si articolano in sottosistemi.
2. Negli articoli successivi per ciascun sistema sono indicate le destinazioni d'uso ammesse.
3. Quando non diversamente specificato, per gli "edifici specialistici, ville ed edifici rurali di pregio", sono ammesse le destinazioni previste per il sottosistema R2 di cui all'art.40.

Art.40 Sistema della Residenza

1. Il sistema della residenza è articolato nei sottosistemi R1, R2, R3, R4.
2. Nel sottosistema R1-residenziale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - a) residenziali di cui all'art. 9;
 - b) industriali ed artigianali di cui all'art.10 che non rechino disturbo alla residenza;
 - c) commerciali di cui all'art. 11, limitatamente alla sigla Tc1;
 - d) commerciali all'ingrosso di cui all'art. 12;
 - e) turistico ricettive di cui all'art. 13;
 - f) direzionali di cui all'art. 14;
 - g) servizi e attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 15.
3. Nel sottosistema R2-prevalentemente residenziale sono ammesse le seguenti destinazioni:
 - a) residenziali di cui all'art. 9;
 - b) industriali ed artigianali di cui all'art.10 che non rechino disturbo alla residenza;
 - c) commerciali di cui all'art. 11, limitatamente alla sigla Tc1, e Tc2 quando espressamente indicata nelle tavole o nelle Aree di Trasformazione;

- d) commerciali all'ingrosso di cui all'art. 12;
 - e) turistico ricettive di cui all'art. 13;
 - f) direzionali di cui all'art. 14;
 - g) servizi e attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 15.
4. Nel sottosistema R3-residenziale misto sono ammesse le seguenti destinazioni:
- a) residenziali di cui all'art. 9;
 - b) industriali ed artigianali di cui all'art.10 che non rechino disturbo alla residenza;
 - c) commerciali di cui all'art. 11, limitatamente alla sigla Tc1, e Tc2 quando espressamente indicata nelle tavole o nelle Aree di Trasformazione;
 - d) commerciali all'ingrosso di cui all'art. 12;
 - e) turistico ricettive di cui all'art. 13;
 - f) direzionali di cui all'art. 14;
 - g) servizi e attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 15.
5. Nel sottosistema R4 - luoghi centrali della residenza sono ammesse le seguenti destinazioni:
- a) servizi e attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 15;
 - b) residenziali di cui all'art. 9, negli edifici esistenti o quale quota parte negli edifici di nuova edificazione, fino al 50 % della Sul e limitata esclusivamente ad edilizia residenziale con finalità sociali;
 - c) negli edifici esistenti, o in quota parte degli edifici di nuova edificazione fino al 30% della Sul, sono ammesse le destinazioni :
 - 1) industriali ed artigianali di cui all'art.10 che non rechino disturbo alla residenza;
 - 2) commerciali di cui all'art. 11, limitatamente alla sigla Tc1, e Tc2 quando espressamente indicata nelle tavole o nelle Aree di Trasformazione;
 - 3) commerciali all'ingrosso di cui all'art. 12;
 - 4) turistico ricettive di cui all'art. 13;
 - 5) direzione di cui art. 14

Art.41 Il Sistema dei luoghi centrali

1. Il sistema dei luoghi centrali è articolato nei sottosistemi L1, L2.
2. Nel Sottosistema L1 - grandi attrezzature della città sono ammesse le seguenti destinazioni:
- a) residenziali di cui all'art. 9 negli edifici esistenti, o quale quota parte di edifici di nuova edificazione, fino al 50% della Sul e limitata esclusivamente ad edilizia residenziale con finalità sociali;
 - b) industriali ed artigianali di cui all'art.10 che non rechino disturbo alla residenza;
 - c) commerciali di cui all'art. 11, limitatamente alla sigla Tc1, nonché alle sigle Tc2 e Tc3 quando espressamente indicate nelle tavole o nelle Aree di Trasformazione;
 - d) commerciali all'ingrosso di cui all'art. 12;
 - e) turistico ricettive di cui all'art. 13;
 - f) direzionali di cui all'art. 14;
 - g) servizi e attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 15.
3. Nel Sottosistema L2 - luoghi centrali a scala urbana sono ammesse le seguenti destinazioni:
- a) residenziali di cui all'art. 9 negli edifici esistenti, o quale quota parte di edifici di nuova edificazione, fino al 50% della Sul e limitata esclusivamente ad edilizia residenziale con finalità sociali;

- b) industriali ed artigianali di cui all'art.10 che non rechino disturbo alla residenza;
- c) commerciali di cui all'art. 11, limitatamente alla sigla Tc1, e Tc2 quando espressamente indicata nelle tavole o nelle Aree di Trasformazione;
- d) commerciali all'ingrosso di cui all'art. 12;
- e) turistico ricettive di cui all'art. 13;
- f) direzionali di cui all'art. 14;
- g) servizi e attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 15.

Art.42 Il sistema della Produzione

1. Il sistema della produzione è articolato nei sottosistemi P1, P2, P3, P4.
2. Nel sottosistema P1 - produttivo industriale sono ammesse le seguenti destinazioni:
 - a) industriali ed artigianali di cui all'art. 10;
 - b) commerciali di cui all'art. 11, limitatamente agli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
 - c) commerciali all'ingrosso di cui all'art. 12;
 - d) i servizi e le attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 15 solo negli edifici esistenti. Non sono ammesse le articolazioni Sa, Si, So ed Sr;
 - e) gli asili aziendali.
3. Nel sottosistema P2 - produttivo commerciale sono ammesse le seguenti destinazioni:
 - a) industriali ed artigianali di cui all'art. 10;
 - b) commerciali di cui all'art. 11, limitatamente alla sigla Tc1. Le attività diverse dagli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande sono ammesse solo negli edifici esistenti, senza incremento di Sul;
 - c) commerciali all'ingrosso di cui all'art. 12;
 - d) turistico ricettive di cui all'art. 13, solo negli interventi di, sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica;
 - e) direzionali di cui all'art. 14, negli edifici esistenti, senza incremento di Sul;
 - f) i servizi e le attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 15 solo negli edifici esistenti. Non sono ammesse le articolazioni Si, So ed Sr;
 - g) gli asili aziendali.

In caso di piano attuativo riferito ad un intero comparto urbanistico, senza incremento della Sul esistente, sono ammesse anche le attività commerciali di cui alla sigla Tc2 non alimentari e non sono ammesse le attività industriali ed artigianali insalubri di prima classe.
4. Nel sottosistema P3 - produttivo residenziale sono ammesse le seguenti destinazioni:
 - a) industriali ed artigianali di cui all'art. 10 che non rechino disturbo alla residenza;
 - b) commerciali di cui all'art. 11, negli edifici esistenti limitatamente all'articolazione Tc1;
 - c) commerciali all'ingrosso di cui all'art. 12;
 - d) turistico ricettive di cui all'art. 13 solo negli interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica;
 - e) direzionali di cui all'art. 14 negli edifici esistenti senza incremento di Sul;
 - f) i servizi e le attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 15 solo negli edifici esistenti. Non sono ammesse le articolazioni Si ed So;
 - g) gli asili aziendali.
 - h) In caso di piano attuativo riferito ad un intero comparto urbanistico, senza incremento della Sul esistente, sono ammesse anche le attività commerciali di cui alla sigla Tc2 non alimentari e la residenza; non sono ammesse le attività industriali ed artigianali insalubri di prima classe.

5. Nel Sottosistema P4 - aree specializzate sono ammesse le seguenti destinazioni:
 - a) industriali ed artigianali di cui all'art. 10;
 - b) commerciali di cui all'art. 11, limitatamente agli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
 - c) i servizi e le attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 15 ad esclusione delle articolazioni Si, Sd, So, Sr, Ss e Ps.
6. Negli edifici esistenti appartenenti al Sistema della Produzione e per i quali viene indicata la funzione esclusiva "R", è ammessa anche la destinazione residenziale; sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia.

**CAPO II INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN AMBITO URBANO (ART. 55
COMMA 1 LETTERA A) DELLA L.R. 1/05)**

Art.43 Tipi insediativi

1. Gli interventi in ambito urbano sono ammessi in relazione alla classe di tipologia insediativa individuata per ciascun edificio o gruppo di edifici.
La classificazione degli insediamenti esistenti ha individuato i seguenti tipi insediativi:
 - a) i tessuti pianificati:
 - con aree a standard (a, a1, a2)
 - privi di standard (b)
 - b) i tessuti non pianificati:
 - ad impianto compatto : nuclei ed aggregati (c)
 - ad impianto lineare aperto (d, d1)
 - ad impianto lineare chiuso (e)
 - ad impianto puntiforme regolare (f)
 - ad impianto puntiforme irregolare (g)
 - del tipo "a grappolo" (h)
 - c) gli insediamenti che non costituiscono tessuto:
 - frammenti (i)
 - anomalie derivanti da interventi di saturazione (l)
 - anomalie per difformità (m).
 - d) altri insediamenti:
 - edifici specialistici (q)
 - tessuti produttivi (r).

Art.44 Interventi di addizione volumetrica e di nuova edificazione nel sistema della residenza

1. All'interno dei sottosistemi R1, R2, R3, nelle aree contraddistinte come zone omogenee B, con indicato il numero massimo dei piani, limitatamente ai tessuti di cui al comma 2, sono ammessi gli interventi di addizione volumetrica di cui all'art.31 e di nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti parametri :

| zona omogenea e numero piani | B2 | B3 | B4 | B5 |
|------------------------------|-----|-----|-----|-----|
| I.F. (mq/mq) | 0,3 | 0,6 | 0,9 | 1 |
| H max (n. piani) | 2 | 3 | 4 | 5 |
| R.c. max | 30% | 35% | 40% | 40% |

2. Gli interventi di cui al comma 1 sono ammessi esclusivamente nei tessuti di cui all'art. 48 (tessuto non pianificato ad impianto lineare aperto "d"), all'art. 50 (tessuti non pianificati ad impianto puntiforme regolare "f" e irregolare "g") e all'art. 51 (tessuti non pianificati a grappolo "h").
3. All'interno dei sottosistemi e tessuti di cui ai commi 1 e 2, nelle zone omogenee B dove non è indicato il numero dei piani, sono ammessi interventi di addizione volumetrica fino al 30% della Sul esistente, con rapporto di copertura massimo 35%.
4. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione nelle aree individuate nella tav. C.02 del Piano Strutturale come "aree terrazzate e ciglionamenti" o nella tav. C.04 del Piano Strutturale come "aree di tutela dei centri antichi e degli aggregati di maggiore e minore valore" o "aree di tutela delle ville e degli edifici specialistici".

Art.45 Tessuti pianificati con aree a standard (a , a1, a2)

1. Sono ammessi, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" i seguenti interventi:
 - a) ristrutturazione edilizia;
 - b) sostituzione edilizia, con incremento della Sul fino al 30% dell'esistente;
 - c) ristrutturazione urbanistica.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia sono effettuati nel rispetto dei caratteri unitari, se esistenti, in particolare riferiti al trattamento delle facciate (materiali e colori), infissi, elementi decorativi, materiali.
3. Negli interventi di sostituzione edilizia sono rispettati gli allineamenti.

Art.46 Tessuti pianificati privi di aree a standard (b)

1. Sono ammessi, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" i seguenti interventi:
 - a) ristrutturazione edilizia;
 - b) sostituzione edilizia, con incremento della Sul fino al 20% dell'esistente;
 - c) ristrutturazione urbanistica.
2. Negli interventi di sostituzione edilizia sono rispettati gli allineamenti.
3. Per gli edifici esistenti con destinazione produttiva di cui all'art.10 e per le attività commerciali all'ingrosso di cui all'art. 12, è ammesso il trasferimento volumetrico di cui all'art. 32 comma 5.

Art.47 Tessuti non pianificati ad impianto compatto: nuclei ed aggregati (c)

1. Sono ammessi, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" i seguenti interventi:
 - a) restauro e risanamento conservativo;
 - b) ristrutturazione edilizia di tipo limitato per gli edifici costruiti fino al 1942, senza aumentare il numero dei piani;
 - c) ristrutturazione edilizia per gli edifici costruiti dopo il 1942, senza aumentare il numero dei piani.
2. Gli interventi sono effettuati nel rispetto dei caratteri unitari, se esistenti, in particolare riferiti al trattamento delle facciate (materiali e colori), infissi, elementi decorativi, materiali.
3. Sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi secondari, anche con mutamento di destinazione d'uso.

Art.48 Tessuti non pianificati ad impianto lineare aperto (d) e (d 1)

1. Per i tessuti non pianificati ad impianto lineare aperto denominati (d) sono ammessi, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" i seguenti interventi:
 - a) ristrutturazione edilizia;
 - b) sostituzione edilizia, con incremento della Sul fino al 30% dell'esistente;
 - c) ristrutturazione urbanistica;
 - d) addizione volumetrica e nuova edificazione, nei limiti di cui all'art. 44.
2. Negli interventi di sostituzione edilizia e nuova edificazione sono rispettati gli allineamenti, se esistenti.
3. Per i tessuti non pianificati ad impianto lineare aperto denominati (d1) sono ammessi, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" i seguenti interventi:
 - a) restauro e risanamento conservativo;
 - b) ristrutturazione edilizia di tipo limitato per gli edifici costruiti fino al 1942;
 - c) ristrutturazione edilizia per gli edifici costruiti dopo il 1942.
4. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli di cui al comma precedente sono effettuati nel rispetto dei caratteri unitari, se esistenti, in particolare riferiti al trattamento delle facciate (materiali e colori), infissi, elementi decorativi, materiali.

Art.49 Tessuti non pianificati ad impianto lineare chiuso (e)

1. Sono ammessi salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" i seguenti interventi:
 - a) ristrutturazione edilizia;
 - b) sostituzione edilizia;
 - c) ristrutturazione urbanistica.
2. Negli interventi di sostituzione edilizia sono rispettati gli allineamenti, se esistenti.
3. Nel caso in cui l'intervento di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica preveda di liberare, anche parzialmente, la corte interna all'isolato, è riconosciuto l'incremento del 20% della Sul della parte demolita. L'intervento può essere effettuato anche mediante trasferimento volumetrico di cui all'art. 32 comma 6.

Art.50 Tessuti non pianificati ad impianto puntiforme regolare (f) e irregolare (g)

1. Sono ammessi, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" i seguenti interventi:
 - a) ristrutturazione edilizia;
 - b) sostituzione edilizia, con incremento della Sul fino al 30% dell'esistente;
 - c) ristrutturazione urbanistica;
 - d) addizione volumetrica e nuova edificazione, nei limiti di cui all'art. 44.
2. Negli interventi di sostituzione edilizia e nuova edificazione sono rispettati gli allineamenti, se esistenti.

Art.51 Tessuti non pianificati del tipo "a grappolo" (h)

1. Sono ammessi, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole "usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" i seguenti interventi:
 - a) ristrutturazione edilizia;

- b) sostituzione edilizia, con incremento della Sul fino al 30% dell'esistente;
 - c) addizione volumetrica di cui all'art. 31 e nuova edificazione, nei limiti di cui all'art. 44.
2. Negli interventi di sostituzione edilizia e nuova edificazione è mantenuta la relazione spaziale esistente con gli altri edifici e con gli spazi aperti, nel rispetto del principio insediativo esistente (aggregazione intorno ad una strada-corte interna a fondo chiuso).

Art.52 Insedimenti che non costituiscono tessuto : frammenti (i)

1. Sono ammessi salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole “usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione” i seguenti interventi:
- a) ristrutturazione edilizia;
 - b) sostituzione edilizia, con incremento della Sul fino al 30% dell'esistente;
 - c) addizione volumetrica di cui all'art.31, fino al 25% della Sul esistente.
2. Quando nelle tavole “usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione”viene indicata la funzione esclusiva “I”, è consentito il mantenimento della funzione produttiva esistente e sono ammessi gli interventi di cui al comma 1.

Art.53 Insedimenti che non costituiscono tessuto: anomalie derivanti da interventi di saturazione (l)

1. Sono ammessi, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole “usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione” gli interventi di ristrutturazione edilizia.
2. E' consentito il trasferimento volumetrico con le modalità di cui all'art. 32 comma 7.

Art.54 Insedimenti che non costituiscono tessuto: anomalie per difformità (m)

1. Sono ammessi, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole “usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione” i seguenti interventi:
- a) ristrutturazione edilizia;
 - b) sostituzione edilizia;
 - c) ristrutturazione urbanistica.
2. E' consentito il trasferimento volumetrico con le modalità di cui all'art. 32 comma 7.
3. Quando nelle tavole “usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione”viene indicata la funzione esclusiva “I”, è consentito il mantenimento della funzione produttiva esistente e sono ammessi gli interventi di cui al comma 1.

Art.55 Edifici specialistici (q)

1. Sono ammessi, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole “usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione” i seguenti interventi:
- a) ristrutturazione edilizia;
 - b) sostituzione edilizia;
 - c) addizione volumetrica di cui all'art. 31 fino al 30% della Sul esistente.
2. L'addizione volumetrica per le destinazioni commerciali è consentita solo per l'articolazione Tc1 e per l'articolazione Tc2, purchè questa non superi la superficie massima prevista per le medie strutture di vendita.
3. Quando nelle tavole “usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione”viene indicata la funzione esclusiva “I”, è consentito il mantenimento della funzione produttiva esistente e sono ammessi gli interventi di cui al comma 1.
4. Per i servizi sportivi coperti (Ss) e i campi sportivi scoperti (Ps) sono ammessi gli interventi di nuova edificazione e di addizione volumetrica nei limiti di cui all'art. 7.

Art.56 Tessuti produttivi (r)

1. Sono ammessi, salvo diversa e specifica indicazione nelle tavole “usi del suolo e modalità d’intervento e di attuazione” i seguenti interventi:
 - a) ristrutturazione edilizia;
 - b) sostituzione edilizia;
 - c) addizione volumetrica di cui all’art. 31;
 - d) ristrutturazione urbanistica;
 - e) nuova edificazione.
2. Per gli interventi di cui al comma 1, sono prescritti i seguenti parametri:
 - a) rapporto di copertura (Rc) massimo 50 % per i sottosistemi P1, P2 e P3; 20% per il sottosistema P4;
 - b) numero massimo piani: 3. Per la destinazione turistico ricettivo l’altezza massima è di 5 piani.
3. Il rapporto di copertura di cui al comma 2 è elevato del 20 % quando almeno la metà della superficie da destinare a parcheggio sia individuata all’interno dell’involucro edilizio, o sulla copertura dello stesso.
4. Gli interventi di nuova edificazione e sostituzione edilizia, da attuarsi con piano attuativo o permesso di costruire convenzionato, devono prevedere la sistemazione a verde o a parcheggio alberato della parte del lotto prospiciente la viabilità principale di accesso, per una superficie non inferiore al 10% di quella del lotto.
5. Nei piani Attuativi è prescritta la realizzazione del “cunicolo polifunzionale”, ossia scatolari sotterranei con copertura carrabile e rimovibile per infrastrutture quali la doppia rete idrica potabile e non, la rete del teleriscaldamento e del teleraffrescamento, idrogeno o altri gas compatibili. I piani attuativi recepiscono i contenuti del regolamento regionale n. 74/R del 2/12/2009, ai fini dell’eventuale conseguimento della denominazione di Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA). Gli interventi nelle APEA esistenti sono coerenti con l’APEA stessa.
6. Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati a piano attuativo, se determinano incrementi di superficie coperta maggiori di 10.000 mq o se incidono sulle opere di urbanizzazione.
7. Gli interventi che prevedono incrementi di Sul sugli edifici esistenti il cui rapporto di copertura già eccede il parametro di cui al comma 2, sono ammessi se non viene incrementata la superficie coperta dell’involucro esistente.
8. Le addizioni volumetriche di cui all’art. 29 comma 4 sono ammesse anche in deroga alle disposizioni di cui ai commi 2, 3 e 7 del presente articolo.

CAPO III AREE DI VALORE STORICO ARTISTICO IN AMBITO URBANO

Art.57 Centro storico del capoluogo

1. Nell’area del centro storico del capoluogo, così come individuata nelle tavole “Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione”, valgono integralmente le disposizioni dell’allegato E. Le presenti norme tecniche si applicano solo se espressamente richiamate in tale allegato.

Art.58 Tutele ed invarianti del territorio urbano

1. Le prescrizioni del presente articolo rappresentano le tutele ambientali e paesistiche e le invarianti strutturali valide su tutto il territorio urbano e prevalgono sulle disposizioni del Capo II del presente Titolo.

2. Per le aree di pertinenza di ville, edifici specialistici, edilizia rurale di pregio in ambito urbano valgono le disposizioni di cui all'art. 72.
3. Le aree individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" con la sigla "vi.st: viabilità storica" sono assoggettate alla disciplina di cui all'art. 76.

TITOLO VII DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

CAPO I USI DEL TERRITORIO EXTRAURBANO

Art.59 Sistema ambientale : destinazioni d'uso, sottosistemi, ambiti, tipi e varianti di paesaggio

1. Nell'ambito del sistema ambientale V sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
 - c) agricola e funzioni connesse;
 - d) residenziale di cui all'art. 9;
 - e) le attività commerciali di cui all'art. 11, limitatamente all'articolazione Tc1;
 - f) le attività industriali e artigianali di cui all'art. 10, con Sul fino a 250 mq, che non rechino disturbo alla residenza;
 - g) le attività turistico ricettive di cui all'art. 13;
 - h) le attività direzionali di cui all'art. 14;
 - i) i servizi e le attrezzature di uso pubblico di cui all'art. 15, ad esclusione delle articolazioni Sa, Ss, Ps; gli impianti per la distribuzione di energia elettrica, gas, acqua; i depuratori;
 - j) gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, ad esclusione dei magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata, limitatamente al sottosistema V3, ad esclusione degli ambiti V 3.1 e V3.2, previo Piano Attuativo, alle seguenti condizioni:
 - 1) siano localizzati in ambiti in cui sia consentita la realizzazione di nuovi annessi agricoli;
 - 2) siano destinati prevalentemente alla trasformazione del prodotto agricolo locale;
 - 3) Sul massima mq. 1.200, di cui almeno il 50% proveniente da trasferimenti volumetrici nell'ambito del territorio rurale;
 - 4) siano assunti impegni e adeguate garanzie a non mutare la destinazione d'uso per almeno trenta anni e a demolire i volumi dei fabbricati oggetto di trasferimento volumetrico di cui al numero 3).

Per l'impianto produttivo situato in località San Zeno via dei Mori, sono consentiti gli interventi di cui al piano attuativo approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 100 del 12/06/2014.

2. Le parti del territorio rurale considerate zone ad esclusiva funzione agricola sono quelle ricadenti nei sottosistemi:
V1: riserva di naturalità;
V2: le aree di transizione pedecollinari.
3. Le parti del territorio rurale considerate zone a prevalente funzione agricola sono quelle ricadenti nei sottosistemi:
V3: la pianura coltivata;
V3.3: colture e frazionamento periurbano.
4. Le parti del territorio rurale considerate zone ad esclusiva funzione agricola di tipo speciale sono quelle ricadenti negli ambiti:
V3.1: la corona agricola;
V3.2: la bonifica storica.
5. Le parti del territorio rurale considerate zone non ad esclusiva o prevalente funzione agricola sono quelle ricadenti nei sottosistemi:

- V4: corridoi e connessioni fluviali;
V5: capisaldi del verde inclusi:
Ambito V5.1: verde territoriale;
Ambito V5.2: verde sportivo;
Ambito V5.3: verde urbano della cinta muraria;
Ambito V5.4: bande verdi di compensazione ambientale.
6. Il Regolamento Urbanistico, ai fini di fornire regole in merito alla trasformabilità del territorio rurale, individua i seguenti Tipi e varianti di paesaggio:
- a) Alluvioni antiche e recenti:
a: fondovalle stretto;
a1: fondovalle molto stretto;
b: fondovalle largo;
c: pianure;
c1: fattorie granducali della Valdichiana.
- b) Colline fluvio lacustri:
d: colline a struttura mista.
- c) Rilievi della struttura appenninica:
e: oliveto terrazzato;
e1: isole interne al bosco tra Ambra e Chiana;
e2: a corona intorno ai centri storici;
f: coltivi appoderati;
g: rilievi insulari all'interno della pianura;
h : ambito delle colture e del frazionamento periurbano;
i : area boschiva collinare.

CAPO II TRASFORMABILITA' DEL TERRITORIO RURALE

Art.60 Interventi di miglioramento agricolo ambientale (art. 42 comma 6 della L.R. 1/05), sistemazioni ambientali (art. 45 commi 2-4 della L.R. 1/05) e interventi riferiti ad altri piani attuativi di settore o di interesse pubblico

1. Gli interventi connessi all'attività agricola da attuare attraverso Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), di seguito Piano Aziendale, e le sistemazioni ambientali, sono subordinati alla sottoscrizione di specifico impegno riguardante le seguenti azioni:
- a) mantenere, ripristinare e migliorare gli elementi strutturanti il territorio agricolo quali il reticolo delle acque, i terrazzamenti ed i ciglionamenti, i percorsi e la viabilità esistente, le fasce di vegetazione riparia e le siepi alberate che caratterizzano il paesaggio della pianura, la trama degli scoli per il deflusso naturale delle acque di superficie, la trama dei corsi d'acqua e della viabilità storica;
- b) favorire la messa a coltura dei campi abbandonati, il controllo sui recenti assetti colturali e la definizione del limite fisico del bosco;
- c) utilizzare tecniche di impianto e specie arboree e arbustive coerenti con il carattere dei luoghi, in particolare relativamente a filari alberati o isolati di delimitazione dei fondi agricoli e lungo i percorsi;
- d) limitare il ricorso ad interventi che producono impermeabilizzazione del suolo;
- e) evitare la recinzione di fondi agricoli, dei prati-pascolo e delle aree boscate, salvo diverse prescrizioni dei Piani di settore o del presente Regolamento Urbanistico;

- f) verificare preliminarmente la necessità di realizzare interventi di regimazione idraulica o di consolidamento dei terreni;
 - g) definire preliminarmente le modalità di smaltimento dei reflui e dell'approvvigionamento idrico adottando soluzioni impiantistiche e trattamento dei reflui conformi al DPGR 8/09/2008 n. 46/R e s.m.i. privilegiando, ove possibile, il collettamento dei reflui alla rete fognaria pubblica esistente;
 - h) prevedere il ripristino degli eventuali luoghi degradati.
2. Nelle aree individuate come "maglia fitta" sono prescritti:
- i) la tutela integrale delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale (piante arboree e siepi), della viabilità campestre e del disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti;
 - j) la limitazione delle operazioni di accorpamento dei campi a quelle che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante;
 - k) il divieto di eliminare le piantate residue poste in fregio alla viabilità campestre o al bordo dei campi.
3. I terrazzamenti ed i ciglionamenti agrari sono conservati e tutelati, mantenendoli nella loro piena efficienza mediante opportune opere di manutenzione consistenti nel ripristino delle parti lesionate e nel mantenimento in efficienza delle opere di drenaggio delle acque superficiali.
4. In caso di crolli parziali o totali essi possono essere ricostruiti anche con soluzioni diverse che comunque siano ambientalmente compatibili rispetto alle tecniche costruttive ed i materiali impiegati siano funzionali alla difesa del suolo ed alla regimazione delle acque.
5. Gli interventi di consolidamento e di ripristino sono considerati, in via prioritaria, quali interventi di sistemazione ambientale ai sensi dell'art. 45 comma 2 della L.R. 01/05.
6. Gli interventi riferiti ad altri piani attuativi di settore o di interesse pubblico, dovranno documentare le seguenti prescrizioni di carattere generale in relazione all'appartenenza ai seguenti sottosistemi:
- a) V5: capisaldi del verde:
 - 1) la coerenza tra il progetto ed i caratteri fisici, ambientali, storici ed insediativi e gli usi presenti nei luoghi oggetto di trasformazione;
 - 2) la verifica delle situazioni di degrado e di criticità ambientale e paesistica;
 - 3) interventi di compensazione e mitigazione degli impatti derivati da situazioni soggette a pressioni antropiche (inquinamento acustico, atmosferico, delle acque e del suolo, concentrazioni insediative);
 - 4) il mantenimento e la tutela della continuità dei flussi ambientali degli ecosistemi territoriali.
 - b) V5.1, Verde territoriale:
 - 1) il mantenimento ed il recupero dei caratteri strutturanti (muri, ciglionature, opere di canalizzazione) e agricoli (impianto arboreo, filari e vegetazione isolata di segnalazione) in funzione della gestione e manutenzione del patrimonio arboreo negli oliveti;
 - 2) interventi orientati al mantenimento ed al miglioramento delle attività agricole presenti, alla creazione di un sistema di fruizione per il tempo libero strutturato su percorsi esistenti ed al recupero dei manufatti e degli edifici storici degradati o non più utilizzati a fini agricoli per i parchi agricoli;
 - c) V5.2, verde sportivo: per la localizzazione, la tipologia e le modalità d'intervento relativi agli impianti, nuovi o esistenti, si dovranno seguire i criteri indicati all'art. 7;
 - d) V5.3, verde urbano della cinta muraria: composto da parchi, giardini di quartiere, spazi di sosta attrezzata, aree alberate, aree pavimentate, parchi e giardini storici; per essi si dovrà fare riferimento a quanto indicato all'art. 6;
 - e) V5.4, bande verdi di compensazione ambientale: gli elementi di cui alla lettera d) potranno essere organizzati anche in combinazione tra loro utilizzandoli diversamente secondo il contesto o le funzioni da assolvere.

Art.61 Prescrizioni per gli interventi sugli edifici e sugli spazi aperti

1. Il presente articolo detta prescrizioni sugli interventi edilizi di cui agli artt. 63, 64, 69, 70, 71, 72 e 73.
2. Per la localizzazione dei nuovi edifici è prescritto:
 - a) il posizionamento lungo la viabilità locale esistente o comunque in aree che non richiedano la realizzazione di nuovi percorsi carrabili;
 - b) la salvaguardia dell'intorno e dell'area di pertinenza visiva di edifici o nuclei di particolare pregio storico o architettonico;
 - c) di evitare significativi movimenti di terra.
3. Nella realizzazione degli interventi sono rispettate inoltre le seguenti prescrizioni:
 - a) gli edifici hanno forma regolare e compatta;
 - b) altezza massima nei limiti di cui all'art. 22 comma 8 e art. 23 commi 2 e 3; gli annessi agricoli di cui agli artt. 63 e 64 hanno altezza massima di 2 piani;
 - c) per gli edifici costituenti unità immobiliare è ammessa la realizzazione di un livello interrato, contenuto entro la superficie coperta; non sono ammesse rampe;
 - d) sugli edifici accessori non sono ammessi balconi, portici e sottotetti praticabili;
 - e) le autorimesse di pertinenza delle unità abitative, entro i limiti e le caratteristiche di cui all'art. 19 comma 3 lettera f) nei sottosistemi V1, V2, V3, V3.1, V3.2, V3.3 e lettera g) nelle aree diverse da quelle di cui alla lettera f), sono ammesse alle seguenti condizioni:
 - 1) localizzazione al piano terra, in continuità o nelle immediate vicinanze degli edifici. E' ammesso un livello interrato solo se l'autorimessa è in continuità con l'edificio principale;
 - 2) unico vano, le eventuali tamponature perimetrali, il manto di copertura e gli infissi sono coerenti con i caratteri del luogo;
 - 3) la localizzazione nel sottosuolo è ammessa solo in presenza di situazioni morfologiche che ne consentano la realizzazione senza che sia alterato l'andamento del profilo del terreno, ammettendo a vista il solo fronte a valle e con il mantenimento della sistemazione superficiale esistente; non sono ammesse rampe;
 - 4) sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che vincoli la destinazione ed il manufatto quale pertinenza;
 - f) nelle aree di pertinenza sono consentite recinzioni in muratura se ad integrazione ed in continuità con muri esistenti, oppure se le recinzioni in muratura costituiscono già il tipo prevalente del contesto; per gli ingressi è vietato l'impiego di cancellate e pilastri di sostegno eccedenti, per dimensioni e tipologia, il loro ruolo e funzione; non sono consentite recinzioni o partizioni all'interno di un'area di pertinenza in origine unitaria;
 - g) le recinzioni, quando eccedenti la delimitazione della pertinenza degli immobili, sono localizzate in corrispondenza di elementi di divisione esistenti quali limiti di colture, ciglioni, scarpate, filari di piante, e comunque in posizione tale da non alterare il rapporto tra l'edificio e l'ambiente circostante;
 - h) sono ammesse le attrezzature sportive private di pertinenza degli edifici, nel rispetto dell'assetto storico e paesistico-ambientale, ubicate in prossimità dell'edificio principale di cui sono pertinenza, senza ricorrere a consistenti rimodellamenti del suolo;
 - i) gli interventi sugli spazi aperti sono effettuati nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e dell'assetto storico e paesistico-ambientale; il disegno degli spazi aperti, ed in particolare l'impianto del verde, corrispondono a criteri di massima semplicità, in accordo con le regole tradizionali del paesaggio rurale;
 - l) le pavimentazioni, di modesta estensione ed in prossimità degli edifici, sono realizzate impiegando materiali e modalità di posa in opera tradizionali e consoni al contesto rurale; non sono ammesse pavimentazioni in asfalto.

CAPO III **NORME PER LA REALIZZAZIONE DEI NUOVI EDIFICI RURALI**

Art.62 Tutele ed invarianti del territorio rurale. Divieto di nuovi edifici rurali : edifici rurali ad uso abitativo (art. 41 comma 3 della L.R. 1/05) e annessi agricoli (art. 41 commi 4 e 7 della L.R. 1/05)

1. Il presente articolo individua le aree nelle quali è vietata la costruzione di nuovi edifici rurali (edifici rurali ad uso abitativo e nuovi annessi agricoli) e prevale rispetto a quanto indicato agli artt. 63 e 64.
2. Non sono consentiti nuovi edifici rurali ad uso abitativo ed annessi agricoli :
 - nelle aree individuate come aree terrazzate e ciglionamenti (te);
 - nelle aree contraddistinte con la sigla "A: aree di interesse ambientale";
 - nelle aree individuate come "geotopi";
 - nelle aree individuate come boschi ai sensi della L.R. 39/2000 e del relativo Regolamento di Attuazione
3. Non sono consentiti nuovi edifici rurali ad uso abitativo nelle aree contraddistinte con le seguenti sigle:
 - "M: tutela paesistica dei centri antichi e degli aggregati";
 - "S: tutela paesistica degli edifici specialistici";
 - "U: tutela paesistica della struttura urbana".
4. Nelle aree contraddistinte con la sigla "M: tutela paesistica dei centri antichi e degli aggregati" e con la sigla "U: tutela paesistica della struttura urbana" gli annessi agricoli possono essere realizzati solo per lo sviluppo di aziende agricole con strutture già esistenti alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico, in prossimità delle stesse, e solo nel caso in cui ne risulti impossibile una diversa localizzazione.
5. Nelle aree contraddistinte con la sigla "S: tutela paesistica degli edifici specialistici e delle ville" gli annessi agricoli possono essere realizzati solo nei casi in cui la villa o l'edificio specialistico svolga anche la funzione di fattoria e sia dimostrata l'impossibilità di realizzare gli annessi al di fuori dell'area di pertinenza.
6. L'ammissibilità dell'intervento di cui al comma 5 è condizionata all'effettuazione delle seguenti analisi e valutazioni:
 - d) analisi e valutazione storico-morfologica del complesso architettonico e delle sue varie parti costruite, del giardino formale, degli spazi aperti e degli elementi progettati (pomario, orto, barco, viali alberati, ecc.) nonché degli spazi agricoli più direttamente connessi con la villa o con l'edificio specialistico, da estendere, quantomeno, all'unità fondiaria comprendente la villa/edificio specialistico stesso;
 - e) definizione degli ambiti da tutelare, restaurare o ripristinare ed individuazione dell'area di intervento a minore impatto percettivo e con i minori effetti di alterazione rispetto al complesso architettonico;
 - f) simulazioni prospettiche;
 - g) modalità architettoniche coerenti con il complesso architettonico e con gli spazi di pertinenza.

Art.63 Nuovi edifici rurali : edifici rurali ad uso abitativo (art. 41 comma 3 della L.R. 1/05) e annessi agricoli (art. 41 comma 4 della L.R. 1/05 art. 73)

1. La disciplina del presente articolo costituisce attuazione degli artt. 3 e 4 del Regolamento Regionale n. 5/R del 9/2/2007 (Regolamento di attuazione per le zone agricole).

2. Fatti salvi i divieti di cui all'art. 62, i nuovi edifici rurali ad uso abitativo sono ammessi nei sottosistemi V1, V2, V3, V3.2, V3.3, purchè localizzati all'interno dei seguenti tipi e varianti di paesaggio di cui all'art. 59:
 - alluvioni antiche e recenti pianure (c);
 - rilievi della struttura appenninica (f) coltivati appoderati.
3. Fatti salvi i divieti di cui all'art. 62, gli annessi agricoli sono ammessi nei sottosistemi V1, V2, V3, V3.1, V3.2, V3.3, purchè localizzati all'interno dei seguenti tipi e varianti di paesaggio di cui all'art. 59:
 - fondovalle stretto (a) e fondovalle molto stretto (a1), in prossimità dei complessi rurali esistenti. Per il tipo e variante di paesaggio (a1) sono localizzati a non meno di 50 m dal bordo del terrazzo fluviale;
 - fondovalle largo (b) in condizioni di alto morfologico ed in franco da esondazioni;
 - pianure (c);
 - fattorie granducali della Val di Chiana (c1), in prossimità dei complessi rurali esistenti;
 - colline a struttura mista (d);
 - oliveto terrazzato (e) isole interne al bosco tra Ambra e Chiana (e1), a corona intorno ai centri storici (e2), in prossimità dei complessi rurali esistenti;
 - coltivati appoderati (f);
 - rilievi insulari all'interno della pianura (g);
 - frazionamento periurbano (h);
 - area boschiva collinare (i), ad esclusione delle aree boscate.
4. I nuovi annessi rurali, quando ammessi in prossimità dei complessi rurali esistenti, nel rispetto del sistema insediativo, storico, architettonico e paesistico, possono essere localizzati nell'ambito delle aree di pertinenza degli edifici specialistici, ville ed edifici rurali di pregio di cui all'art.72 e dei Centri antichi ed aggregati di cui all'art.73.
5. Le superfici fondiarie minime cui deve essere fatto riferimento per la possibilità di realizzare nuovi edifici rurali sono quelle disposte dal vigente P.T.C.P. Tutte le aree individuate come zone omogenee "E" e per le quali le presenti norme escludono la nuova edificazione, possono comunque concorrere alla determinazione delle superfici minime ai fini della redazione del Piano Aziendale.
6. Fermo restando quando previsto al comma 7, per la realizzazione di nuovi edifici rurali, aventi consistenza complessiva superiore a 1.000 mq. di Sul, ad esclusione delle serre, il Piano Aziendale ha valore di piano attuativo.
7. Nelle aree individuate nella tavola B.17 "Vincoli (aree naturali e suolo)" del Piano Strutturale come Siti di Interesse Comunitario L.R. 56/2000, Aree Protette-Riserva naturale Ponte Buriano e Penna L.R. 49/1995, Aree protette A.N.P.I.L. Bosco di Sargiano L.R. 49/1995, la realizzazione dei nuovi edifici rurali di cui al presente articolo è subordinata all'approvazione di un piano attuativo contenente la relazione di incidenza.
8. Per le nuove costruzioni ad uso abitativo la Sul massima di ogni alloggio è 180 mq.
9. Ad eccezione degli edifici specialistici quali frantoi, cantine e degli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, nella realizzazione dei nuovi edifici rurali sono garantite soluzioni costruttive e morfologiche compatibili al contesto circostante, individuando le tipicità costruttive e morfologiche che storicamente lo hanno caratterizzato. A tal fine il progetto analizza i seguenti aspetti:
 - a) il tipo edilizio;
 - b) la morfologia in rapporto alle caratteristiche stereometriche e volumetriche principali, gli assetti distributivi generali;
 - c) gli elementi strutturali prevalenti sia delle strutture verticali che degli orizzontamenti;
 - d) il tipo di copertura, manto, tipo di gronda, pluviali;
 - e) i caratteri dell'involucro: muratura facciavista, intonaco, presenza di scale esterne, logge;
 - f) la disposizione e forma delle aperture, il tipo di infissi;
 - g) i caratteri dell'interno e le sistemazioni esterne: pavimentazioni, sistemazioni a verde.

Art.64 Annessi agricoli non soggetti al rispetto delle superfici fondiarie minime o eccedenti le capacità produttive aziendali (art. 41 comma 7 L.R. 1/05)

1. La disciplina del presente articolo costituisce attuazione dell'art.5 del Regolamento Regionale n. 5/R del 9/2/2007 (Regolamento di attuazione per le zone agricole).
2. Per le aziende con superfici fondiarie non inferiori al coefficiente 0,7, di cui all'art. 63 comma 5, la realizzazione di annessi agricoli è ammessa nelle aree di cui al comma 3 dell'art. 63 ed in conformità al comma 9 del medesimo articolo.
3. La commisurazione delle dimensioni degli annessi rispetto all'attività dell'azienda è redatta con riferimento ai contenuti del Piano Aziendale.
4. Per superfici fondiarie inferiori al coefficiente 0,7, sono ammessi gli annessi agricoli con Sul massima di mq 36 con le caratteristiche di cui all'art.66 comma 6.
5. La realizzazione di annessi agricoli aventi Sul superiore a 1.000 mq. è subordinata a piano attuativo.
6. Nelle aree individuate nella tavola B.17 "Vincoli (aree naturali e suolo)" del Piano Strutturale come Siti di Interesse Comunitario L.R. 56/2000, Aree Protette-Riserva naturale Ponte Buriano e Penna L.R. 49/1995, Aree protette A.N.P.I.L. Bosco di Sargiano L.R. 49/1995, la realizzazione degli annessi agricoli di cui al presente articolo è subordinata all'approvazione di piano attuativo contenente la relazione di incidenza.

Art.65 Manufatti precari, serre temporanee e serre con copertura stagionale di tipo aziendale (art. 41 comma 8 della L.R. 1/05)

1. La disciplina del presente articolo costituisce attuazione degli artt. 7 e 8 del Regolamento Regionale n. 5/R del 9/2/2007 (Regolamento di attuazione per le zone agricole).
2. I manufatti precari, le serre temporanee e le serre con copertura stagionale di tipo aziendale per lo svolgimento delle attività delle aziende agricole sono ammessi nei sottosistemi V1, V2, V3, V3.1, V3.2, V3.3, V4.
3. I manufatti precari per lo svolgimento delle attività delle aziende agricole, hanno Sul massima di mq 50, e le caratteristiche di cui al comma 6 dell'art. 66; caratteristiche diverse sono ammesse esclusivamente per comprovate esigenze produttive.
4. Le serre temporanee e le serre con copertura stagionale per lo svolgimento dell'attività delle aziende agricole, sono realizzate con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorate a terra, con Sul massima di mq 500.
5. L'installazione delle serre di cui al comma 4, riferita alla durata del ciclo produttivo, ancorchè superiore all'anno, è consentita a condizione che:
 - a) il materiale utilizzato consenta il passaggio della luce;
 - b) l'altezza massima non sia superiore a 4,00 m in gronda e a 7,00 m al culmine; nel caso di serre con tipologia a tunnel viene considerata solo l'altezza del culmine;
 - c) le distanze minime non siano inferiori a:
 - 1) 5,0 m dalle abitazioni esistenti sul fondo;
 - 2) 10,0 m da tutte le altre abitazioni, ovvero 5,00 m se la serra è priva di aperture nel lato prospiciente l'abitazione;
 - 3) 3,0 m dai confini di proprietà se l'altezza al culmine è superiore a 5,00 m, 1,50 m dai confini di proprietà negli altri casi;
 - 4) alle misure indicate all'art. 26 in merito alla distanza dalle strade.
6. All'installazione di serre con requisiti diversi da quelli indicati al presente articolo si applicano le disposizioni previste per gli annessi agricoli di cui all'art. 63.

Art.66 Annessi e manufatti per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole (art. 41 comma 5 della L.R. 1/05)

1. La disciplina del presente articolo costituisce attuazione dell'art.6 del Regolamento Regionale n. 5/R del 9/2/2007 (Regolamento di attuazione per le zone agricole).
2. Gli annessi agricoli destinati all'agricoltura esercitata da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli sono gli annessi e manufatti per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole.
3. Fatti salvi i divieti di cui al comma 9, gli annessi di cui al presente articolo sono ammessi nei sottosistemi V1, V2, V3, V3.1, V3.2, V3.3, V4 e V5.1.
4. L'installazione di tali manufatti è consentita a condizione che non modifichi la morfologia dei luoghi.
5. Gli annessi sono realizzati previa garanzia per la rimozione del manufatto una volta cessata l'attività o in caso di trasferimento di proprietà anche parziale del fondo, intendendo per tale la superficie complessiva delle aree in disponibilità ad un unico soggetto. La Sul ammessa è in relazione alle seguenti superfici fondiari disponibili:
 - a) inferiore a 2.000 mq. di Sf: 9 mq di Sul;
 - b) tra 2.001 e 5.000 mq. di Sf: 18 mq di Sul;
 - c) tra 5.001 e 10.000 mq. di Sf: 24 mq di Sul;
 - d) oltre 10.000 mq. di Sf: 28 mq di Sul.
6. Gli annessi hanno le seguenti caratteristiche:
 - a) sono costituiti da un unico corpo di fabbrica, ad un solo livello, di forma semplice e regolare; altezza misurata in gronda non superiore a m 2,20, elevata a m 3,00 per i box cavalli; eventuali portici, tettoie, pensiline sono comprese nelle quantità di cui al comma 5;
 - b) sono realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero;
 - c) non comportano opere di fondazione, escluse solo quelle di ancoraggio;
 - d) non possiedono dotazioni che ne consentono l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario e temporaneo.
7. Gli annessi di cui al presente articolo sono consentiti sui fondi sprovvisti di annessi agricoli o provvisti in misura minore di quella individuata al comma 5, alla data del 7/11/2009.
8. E' consentito il mantenimento degli annessi per l'agricoltura amatoriale o per le piccole produzioni agricole, già autorizzati, previa produzione degli impegni alla rimozione, di cui al comma 5.
9. Nelle aree individuate nella tavola B.17 "Vincoli (aree naturali e suolo)" del Piano Strutturale come Siti di Interesse Comunitario L.R. 56/2000, Aree Protette-Riserva naturale Ponte Buriano e Penna L.R. 49/1995, Aree protette A.N.P.I.L. Bosco di Sargiano L.R. 49/1995, non sono ammessi gli annessi di cui al presente articolo.

Art.67 Manufatti per la pesca sportiva ed amatoriale

1. Negli invasi è consentito lo svolgimento di attività di pesca sportiva ed amatoriale. Non sono consentiti interventi sulla viabilità esistente tranne quelli di manutenzione. In tali contesti sono ammessi manufatti con Sul fino a 100 mq, altezza massima in gronda di 3,00 m, realizzati in legno o con altri materiali leggeri, ad esclusione dei materiali di recupero, previo impegno alla rimozione dei manufatti al termine dell'attività.

Art.68 Maneggi, pensioni per animali di affezione e campeggi

1. I maneggi, le pensioni per animali di affezione ed i campeggi sono ammessi nelle aree dove è consentita la realizzazione di annessi agricoli, previa redazione di piano attuativo. Per i campeggi l'area interessata deve avere capacità e dimensioni inferiori a quelle di cui all'allegato B3 lettera l) della legge regionale n. 10/2010.
2. Il piano attuativo pone particolare attenzione all'inserimento ambientale, alla viabilità, ai parcheggi, alle alberature, ai materiali (legno o altri materiali leggeri, ad esclusione di materiali di recupero), alle tipologie costruttive e al sistema di smaltimento dei reflui. Il richiedente deve impegnarsi al mantenimento della destinazione d'uso.
3. Nelle aree individuate nella tavola B.17 "Vincoli (aree naturali e suolo)" del Piano Strutturale come Siti di Interesse Comunitario L.R. 56/2000, Aree Protette-Riserva naturale Ponte Buriano e Penna L.R. 49/1995, Aree protette A.N.P.I.L. Bosco di Sargiano L.R. 49/1995, il piano attuativo contiene la relazione di incidenza.

CAPO IV INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN AMBITO EXTRAURBANO

Art.69 Interventi sul patrimonio edilizio esistente delle aziende agricole

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, se non diversamente specificato nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", fermo restando il mantenimento della destinazione agricola, sono consentiti i seguenti interventi:
 - a) restauro e risanamento conservativo;
 - b) ristrutturazione edilizia;
 - c) trasferimenti di volumetrie nei limiti del 10% della Sul degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 200 mq.;
 - d) sostituzione edilizia;
 - e) addizione volumetrica di cui all'art. 29, per ogni alloggio;
 - f) addizione volumetrica fino a 100 mq. di Sul per gli annessi esistenti e comunque non superiore al 10% della Sul esistente.
2. I trasferimenti di volumetrie e le addizioni oltre i limiti di cui alle lettere c), e) ed f) del comma 1, sono consentiti previa approvazione di Piano Aziendale, ovvero nei casi di cui all'art. 64 comma 2.
3. Per gli interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola si applica l'art. 45 della L.R. 1/05. Gli interventi di sistemazione ambientale garantiscono un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 60.

Art.70 Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola e sugli immobili aventi destinazione d'uso agricola condotti da soggetti diversi dalle aziende agricole

1. Fatte salve le disposizioni di cui all'art. 71, sul patrimonio edilizio esistente, riconducibile ad unità immobiliari di cui all'art. 2 comma 11, con destinazione d'uso non agricola, ivi compresi gli immobili aventi destinazione d'uso agricola condotti da soggetti diversi dalle aziende agricole, se non diversamente specificato nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione", sono consentiti i seguenti interventi:
 - a) ristrutturazione edilizia;
 - b) sostituzione edilizia;
 - c) trasferimento volumetrico di cui all'art. 32 commi 1,2,4 e 8.

2. Negli interventi di sostituzione edilizia di cui al comma 1 lettera b), per gli edifici residenziali sono ammessi incrementi di Sul fino al 30% dell'esistente. Per gli edifici aventi Sul minore di 200 mq è consentito un incremento di Sul fino a 60 mq. In caso di creazione di nuove unità immobiliari residenziali è prescritta la Sul minima di mq 65 per ciascun alloggio.
3. Fatto salvo quanto disposto al comma 5, per gli immobili aventi Sul inferiore a mq 80, non riconducibili ad unità immobiliari di cui all'art. 2 comma 11, anche se formati da più corpi separati, sono ammessi interventi di:
 - a) ristrutturazione edilizia;
 - b) sostituzione edilizia;
 - c) trasferimento volumetrico di cui all'art. 32 commi 1,2,4 e 8.
E' ammesso il cambio di destinazione d'uso alle seguenti condizioni:
 - 1) che gli immobili, esistenti e di progetto, siano ubicati nel resede di pertinenza di edificio classificato come unità immobiliare ai sensi dell'art. 2 comma 11;
 - 2) che sia realizzata una sola unità immobiliare;
 - 3) che non sia aumentato il numero degli accessi stradali esistenti.
4. Fatto salvo quanto disposto al comma 5, per gli immobili aventi Sul compresa tra 80 e 500 mq, non riconducibili ad unità immobiliari di cui all'art. 2 comma 11, anche se formati da più corpi separati, sono ammessi interventi di:
 - a) ristrutturazione edilizia;
 - b) sostituzione edilizia;
 - c) trasferimento volumetrico di cui all'art. 32 commi 1, 2, 4 e 8.
E'ammesso il cambio di destinazione d'uso se gli immobili, esistenti e di progetto, sono collocati in un contesto di riferimento di cui all'art. 2 comma 3. E' prescritta la Sul minima di mq 100 per ciascun alloggio per gli interventi che prevedono più di un alloggio.
5. Per le serre e per le tettoie, ossia gli edifici esistenti che presentano almeno il 50% del perimetro privo di tamponature o chiusure esterne, sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) ristrutturazione edilizia;
 - b) sostituzione edilizia;
 - c) trasferimento volumetrico di cui all'art. 32, comma 8.
6. Negli interventi di cui al comma 5 è prescritto:
 - a) altezza massima un piano, privo di locali interrati, seminterrati, sottotetti;
 - b) forma regolare e compatta, priva di qualunque elemento in aggiunta, fatto salvo l'aggetto di gronda contenuto in cm 50; per le tettoie è prescritta la struttura puntiforme tamponata non oltre il 50% del perimetro;
 - c) copertura a capanna, con pendenza massima del 30%, con linea di colmo parallela al lato più lungo;
 - d) divieto di assemblaggio di materiali di recupero.
7. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, e di sostituzione edilizia di cui ai commi 1 e 4, che determinano la realizzazione di più di tre nuove unità immobiliari, ancorché edificate in tempi diversi, si attuano attraverso piano urbanistico attuativo.
8. Per gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, di sostituzione edilizia su sedime di pertinenza e di addizione volumetrica fino a 1.200 mq di Sul complessiva.
9. Nelle aree per servizi e attrezzature di uso pubblico di cui all'art.3, classificate come zona F di cui al D.M. 1444/68, ferma restando la destinazione d'uso, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia. Sono ammessi anche gli interventi di sostituzione edilizia e di ampliamento del complesso edilizio esistente fino al 30% della Sul, previa

stipula di convenzione o di atto obbligo, con l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso, per almeno 20 anni.

10. Quando nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" viene indicata la funzione esclusiva "I", "R", o quando viene indicata la destinazione d'uso esclusiva, valgono le seguenti prescrizioni:
- a) funzione esclusiva I: è consentito il mantenimento della funzione produttiva esistente e sono ammessi interventi di cui ai commi 1, 3, 4 e 5. Per le attività produttive già insediate alla data del 7/11/2009 è consentito l'ampliamento del complesso edilizio esistente fino al 100% della Sul di ciascuna unità immobiliare e comunque non oltre 500 mq, rapporto di copertura massima del 40%, esclusivamente mediante trasferimento volumetrico dei manufatti di cui ai commi 3, 4 e 5 del presente articolo e dell'art. 71; previo atto obbligo, con l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso ed il divieto di frazionamento, per almeno 20 anni.
 - b) funzione esclusiva R: è prescritto il mantenimento della destinazione residenziale e sono ammessi gli interventi di cui ai commi 1, 3, 4 e 5;
 - c) destinazione d'uso esclusiva: è consentito il mantenimento della destinazione d'uso esclusiva indicata sulla sigla di cui all'art. 1, comma 2, e sono ammessi gli interventi di cui ai commi 1, 3, 4 e 5 del presente articolo;
 - d) funzione esclusiva R con relativo principio insediativo, indicati nella parte in alto a sinistra della sigla di cui all'art. 1, comma 2 si applicano le disposizioni del titolo VI (disciplina del territorio urbanizzato).

Art.71 Interventi relativi al riutilizzo dei grandi manufatti

1. Per gli immobili ad uso non residenziale aventi Sul superiore a 500 mq, anche se costituiti da corpi separati, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia con le prescrizioni di cui ai commi successivi.
2. Gli interventi di cui al presente articolo sono subordinati a piano attuativo o, nei casi previsti dagli articoli 43 e 45 della L.R. 01/05, al Piano Aziendale avente valenza di piano attuativo. Fino all'approvazione del piano attuativo non sono ammessi il cambio di destinazione d'uso, ancorché attuato senza opere, e la sostituzione edilizia. E' ammesso il trasferimento volumetrico ai sensi dell'art. 32 comma 9 anche senza piano attuativo.
3. Gli interventi di ristrutturazione edilizia o di sostituzione edilizia con cambio di destinazione d'uso prevedono la riduzione del 30 % della Sul esistente, limitatamente alla parte di Sul eccedente i 500 mq.
4. Il recupero ai fini residenziali è ammesso solo in presenza di un contesto di riferimento.
5. Negli interventi di cui al presente articolo, sono impiegati materiali e finiture coerenti con le peculiarità e le tipicità dell'edilizia tradizionale e consolidata e sono evitate le tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni di tipo urbano residenziale; è posta attenzione al recupero dei materiali locali e delle soluzioni costruttive tradizionali.
6. Nell'ambito del piano attuativo è consentito il recupero delle Sul demolite e non ricostruite, da utilizzarsi per gli interventi di trasferimento volumetrico alle condizioni di cui all'art. 32, comma 9.
7. In conformità all'art.45 comma 5 della L.R. 1/05, gli interventi di cui al presente articolo, se riferiti a manufatti ad uso agricolo, sono condizionati alla verifica della disponibilità per ogni singola U.T.O.E. in relazione ai valori massimi ammissibili.

CAPO V AREE DI VALORE STORICO ARTISTICO IN AMBITO EXTRAURBANO

Art.72 Edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio

1. Nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sono individuati i perimetri delle aree di pertinenza degli edifici specialistici, ville ed edifici rurali di pregio. Tali aree sono classificate come zona omogenea A di cui al DM 1444/68. Gli interventi ammessi sono indicati nelle Schede normative di cui all'allegato A. Interventi più significativi possono essere assentiti con piano di recupero secondo quanto previsto dall'art.74. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dall'art. 59, comma 1.
2. Negli interventi sugli edifici o sugli spazi aperti sono rispettate le prescrizioni del Regolamento Edilizio.
3. Per gli edifici per i quali è prescritto l'intervento di restauro o di restauro e risanamento conservativo, questo si intende esteso anche agli spazi aperti compresi nell'ambito normativo della scheda.
4. Negli edifici per i quali la Scheda Norma non prescrive un intervento specifico sono ammessi gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Sugli edifici deruti si applicano le disposizioni di cui all'art. 27 comma 4.

Art.73 Centri antichi ed aggregati

1. Nelle tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sono individuati e numerati i perimetri delle aree di pertinenza dei centri antichi e degli aggregati. Tali aree sono classificate come zona omogenea A di cui al DM 1444/68. Gli interventi ammessi sono indicati nelle Schede normative di cui all'allegato B; le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste dall'art. 59, comma 1.
2. Negli interventi sugli edifici o sugli spazi aperti sono rispettate le prescrizioni del Regolamento Edilizio.
3. Negli edifici per i quali la Scheda Norma non prescrive un intervento specifico sono ammessi gli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Sugli edifici deruti si applicano le disposizioni di cui all'art. 27 comma 4.
4. Per gli edifici per i quali è prescritto l'intervento di restauro o di restauro e risanamento conservativo, questo si intende esteso anche agli spazi aperti compresi nel resede di pertinenza.

Art.74 Piani di recupero in edifici specialistici, ville ed edilizia rurale di pregio e centri antichi ed aggregati

1. Nell'ambito delle schede normative così come disciplinate dagli artt. 72 e 73, previo piano di recupero, è possibile effettuare la riorganizzazione complessiva dei volumi alle seguenti condizioni:
 - a) il PdR deve riguardare l'intero ambito individuato dalla scheda di cui all'art. 72;
 - b) è ammesso il cambio d'uso se non espressamente vietato dalla scheda normativa;
 - c) è ammessa la collocazione di nuovi edifici, derivanti da interventi di sostituzione edilizia, anche in aree contigue esterne al perimetro della scheda normativa, se tali interventi sono finalizzati alla valorizzazione ed alla salvaguardia dell'intorno e dell'area di pertinenza visiva degli edifici di pregio;
 - d) gli interventi di restauro e risanamento conservativo (re e rc) sono confermati fatta salva la possibilità di intervenire sulle superfetazioni.
2. È ammesso, anche senza la redazione del piano di recupero, il trasferimento volumetrico alle condizioni di cui all'art. 32 comma 10.

Art.75 Altri edifici di antica formazione

1. Nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" riguardanti il territorio extraurbano, sono individuati gli edifici di antica formazione non inseriti nelle schede di cui all'art. 72 e 73. Per tali edifici sono ammessi i seguenti interventi:
 - a) edifici da sottoporre a conservazione: restauro e risanamento conservativo;
 - b) edifici di valore limitato: restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia di tipo limitato;
 - c) ruderi: interventi di cui all'art. 27 commi 4 e 5;
 - d) edifici non rilevati: manutenzione straordinaria; ristrutturazione edilizia di tipo limitato.

Art.76 Viabilità storica (vi.st)

1. Per le strade individuate come viabilità storica è tutelata la percorribilità, almeno a carattere pedonale e ciclabile, senza compromettere la continuità del percorso. La tutela opera qualora la viabilità sia rappresentata nel catasto lorenesse o in quello di impianto.
2. Per tali tracciati viari sono previsti interventi orientati alla tutela ed alla riqualificazione, sulla base di progetti per tratti omogenei e riconoscibili come elementi unitari.
3. I tracciati della viabilità storica sono mantenuti con le caratteristiche esistenti, sia per quanto riguarda la sezione e l'andamento planoaltimetrico, che per i materiali e le sistemazioni laterali; negli assi appartenenti al Sistema della Mobilità sono ammesse le modifiche e gli adeguamenti indispensabili alla funzionalità ed al ruolo definito per la tipologia di strada.
4. Per le strade vicinali è prescritto il mantenimento della fruibilità pubblica, il ripristino della continuità fisica nei casi in cui questa non sia più presente, il mantenimento delle principali caratteristiche tipologiche (sezione, tipo di pavimentazione, presenza di elementi di arredo vegetale), evitando l'inserimento di elementi incongrui; sono in tal senso considerati parte integrante delle strade vicinali le sistemazioni laterali del terreno, le opere d'arte, i manufatti votivi presenti lungo il tracciato, le opere per la raccolta ed il deflusso delle acque, i muri di sostegno; per gli interventi di manutenzione è prescritto l'impiego dei materiali e tecniche costruttive tradizionali; la sede carrabile, ove non già asfaltata, deve conservare il fondo bianco; per particolari e documentate esigenze prestazionali essa può essere pavimentata con terre stabilizzate che utilizzino l'inerte tipico dei luoghi; il drenaggio delle acque meteoriche è assolto da canalette trasversali alla carreggiata o da fossette laterali parallele al percorso.
5. Sono ammesse modeste modifiche ai tracciati purché non sia alterata l'unitarietà del percorso e non venga compromessa la maglia viaria storica. Sono altresì ammesse modifiche ai tracciati la cui unitarietà è stata compromessa da alterazioni rilevanti.

Art.77 Siti cimiteriali

1. Nelle tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sono individuati e numerati i siti cimiteriali esistenti. Sugli edifici esistenti ubicati all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi del relativo sistema o ambito di riferimento a condizione che:
 - a) non sia ridotta la distanza dal cimitero;
 - b) eventuali incrementi di Sul siano contenuti entro il 10%, ai sensi dell'art. 338 del RD 1265/1934.

Gli interventi di ampliamento del cimitero sono prescritti ed indicati attraverso le schede di cui all'allegato C: siti cimiteriali. All'interno di tali schede sono inoltre riportati i perimetri del vincolo cimiteriale.

TITOLO VIII INTERVENTI STRATEGICI : GLI SCHEMI DIRETTORI

Art.78 Attuazione degli interventi

1. Il Regolamento Urbanistico riporta i perimetri degli Schemi Direttori e delle Aree Strategiche di Intervento sulla base di quanto individuato dal Piano Strutturale con le modifiche introdotte in relazione al maggior grado di dettaglio e del maggior livello di definizione del Regolamento Urbanistico.
2. L'attuazione delle Aree Strategiche di Intervento così come individuate dal Regolamento Urbanistico, avviene mediante Piani Complessi di Intervento o piani attuativi.
3. All'interno degli Schemi Direttori e delle Aree Strategiche di Intervento non sono previsti interventi di nuova edificazione; questi infatti potranno eventualmente essere inseriti e previsti con gli atti di cui al comma 2. Fino ad allora sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, senza cambio di destinazione d'uso, ferme restando le norme più restrittive di cui agli articoli 72, 73 e 75; nelle aree di proprietà pubblica è ammessa la realizzazione di chioschi ed edicole di cui all'art.6. Nelle more dell'approvazione degli atti di cui al comma 2 all'interno dello SD04 è ammessa la realizzazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili (fotovoltaico) nell'ambito di aree di cave dismesse purché siano già eseguiti o contestualmente eseguiti i lavori di ripristino. Gli atti di cui al comma 2 sono oggetto di nuova analisi della fattibilità. Nel caso di nuovi interventi edificatori in aree a pericolosità elevata o molto elevata, le condizioni alla trasformabilità sono quelle definite per la Classe 4 di Fattibilità.
4. Per le aree appartenenti al territorio rurale classificate con il sistema ambientale V, ed interne agli Schemi Direttori o alle Aree Strategiche di Intervento, ad eccezione delle aree interne allo SD 02 interessate dalla nuova SR71 e dalla "Due Mari" ed alle aree interne allo SD03 interessate dal raccordo autostradale, si applica:
 - a) la disciplina del patrimonio edilizio esistente in ambito extraurbano di cui al Capo IV del Titolo VII. Le disposizioni di cui all'art. 71 si applicano solo alle aree interne allo SD04;
 - b) gli articoli 63, 64, 65, 66, 67 e 68;
 - c) l'art. 81.
Sono ammessi interventi di sistemazione del suolo al fine di realizzare infrastrutture ed impianti, ancorché privati, utili anche per finalità pubbliche o di protezione civile.
5. Per gli edifici di proprietà pubblica con destinazione a servizi ed attrezzature di uso pubblico, nonché le opere pubbliche relative agli adeguamenti infrastrutturali e viari esistenti all'interno di dette aree sono consentiti, anche nelle more degli atti di cui al comma 2, gli interventi di ristrutturazione edilizia, di addizione volumetrica e di sostituzione edilizia, secondo parametri quantitativi adeguati alla specifica destinazione. Per quanto riguarda l'aeroporto di Molin Bianco, in attesa della sua delocalizzazione, per il suo utilizzo attuale le eventuali nuove strutture tecniche dovranno essere realizzate con strutture removibili.
6. Per gli impianti attivi esistenti di trasformazione inerti di prima e seconda lavorazione, comunque autorizzati, compresi all'interno dello schema direttore SD04, è consentita, nelle more degli atti di cui al comma 2, la ristrutturazione edilizia con l'addizione volumetrica di cui all'art.29, quando finalizzata all'adeguamento tecnologico e igienico sanitario.
7. Per lo schema direttore SD01 non sono individuate ASI attuabili nel quinquennio di validità del Regolamento Urbanistico.

8. Lo schema direttore S.D.2 individua la seguente ASI attuabile nel quinquennio di validità del Regolamento Urbanistico:

a) Area Strategica di Intervento 2.3: Nuova zona industriale di San Zeno:

1) l'intervento è finalizzato alla realizzazione di una nuova area produttiva da destinarsi prevalentemente all'insediamento di attrezzature tecnologiche o di attività ad esse assimilabili e di attività particolari; tale intervento deve essere attuato nel rispetto dei contenuti, delle condizioni di trasformabilità e dei vincoli previsti dall'art.186 del Piano Strutturale e rispettare i seguenti parametri ed indicazioni confermati dal Regolamento Urbanistico:

- nuova edificazione a destinazione produttiva secondo i seguenti valori massimi:
Sc = 22.820 mq. compresi gli spazi espositivi e gli uffici; la parte di edificazione destinata al terziario e al commercio ammessa è limitata agli spazi direttamente connessi alle attività industriali ed artigianali da insediare;
S = 32.600 mq. per spazi pubblici, attività collettive, parcheggi e verde;
- sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per le aree di nuova urbanizzazione e per gli insediamenti esistenti; in particolare dovranno essere predisposte adeguate fasce e barriere verdi all'interno ed ai margini dell'area, tali da assicurare un congruo livello di filtro e di riduzione dell'impatto ambientale e visivo e garantire la tutela del reticolo dei corsi d'acqua esistenti;
- riqualificazione del sistema di accesso lungo la Statale 73 Senese-Aretina;
- predisposizione di una fascia di inedificabilità almeno della profondità di 100 mt. misurata a partire dal piede inferiore del canale Maestro della Chiana ed all'interno della quale prevedere la realizzazione di elementi di ritenzione temporanea delle acque meteoriche quali ad esempio vasche ad hoc, aree a verde ribassate, od altro accorgimento idoneo, utili al corretto smaltimento delle acque meteoriche provenienti dai manti di copertura degli edifici e dalle altre superfici totalmente impermeabilizzate o semipermeabili di nuova realizzazione;
- prevedere la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (fotovoltaico).

9. Lo schema direttore S.D.3 raccoglie le aree ritenute strategiche per il miglioramento e la riqualificazione del livello di accessibilità al centro urbano e conseguentemente del potenziamento del livello di fruibilità dei servizi, delle attrezzature e delle strutture culturali, anche in relazione ad uno sviluppo equilibrato dell'economia turistica. Per tale schema direttore sono individuate attuabili nel quinquennio di validità del Regolamento Urbanistico le seguenti ASI:

a) Area strategica di intervento 3.3: Cittadella degli affari:

1) l'intervento deve essere finalizzato alla riconfigurazione urbanistica ed al consolidamento del ruolo centrale dell'area posta in corrispondenza della confluenza del raccordo autostradale con la tangenziale urbana, verso Pesciola; tale intervento dovrà essere attuato nel rispetto dei contenuti, delle condizioni di trasformabilità e dei vincoli previsti dall'art.193 del Piano Strutturale e rispettare i seguenti parametri ed indicazioni confermati dal Regolamento Urbanistico:

- incremento complessivo delle quantità esistenti secondo i seguenti parametri:
Slp = 16.216 mq. per destinazioni commerciali, terziarie e ricettive, escluso l'ampliamento del centro affari;
Sf = 5.000 per destinazione a servizi di interesse comune;
potrà essere valutata anche l'opportunità di mantenere una parte dei volumi esistenti a destinazione d'uso produttiva;
- sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per l'intera area con la creazione di spazi verdi e di spazi a principale fruizione pedonale ciclabile, con la previsione di raccordi ciclabili con il centro storico e le altre aree della città;
- privilegiare la fruizione pedonale degli spazi;
- agevolazione dell'accessibilità dall'esterno - mezzi privati provenienti soprattutto dal raccordo autostradale - con un adeguato disegno degli ingressi e del sistema di accesso all'area Lebole e all'area Centro Affari, con la dotazione di parcheggi e potenziamento del trasporto pubblico da e verso l'area urbana del centro storico e del suo immediato intorno; risoluzione del nodo tra tangenziale urbana e raccordo autostradale;
- creazione di un sistema di permeabilità tra l'area Centro Affari e l'area Lebole;

- parziale recupero delle strutture produttive ove possibile con edificazione di strutture di alta qualità architettonica che valorizzino l'ingresso alla città.

b) Area strategica di intervento 3.5: Variante Ceciliano:

- 1) l'intervento deve essere finalizzato alla realizzazione di una nuova viabilità finalizzata ad evitare o ridurre l'attraversamento del centro abitato di Ceciliano; la nuova strada deve essere completamente esterna all'abitato e prevedere più intersezioni a raso che distribuiscono i flussi destinati all'area di Ceciliano selezionando in particolare quelli interessati alla zona artigianale e commerciale; nell'area compresa tra la Strada Regionale e la nuova strada sono ammessi interventi mirati al miglioramento del livello qualitativo del sistema insediativo ed all'incremento dell'offerta residenziale, in attuazione dei disposti del comma 4 dell'art. 145 del Piano Strutturale;
- 2) tali interventi devono essere attuati nel rispetto dei contenuti, delle condizioni di trasformabilità e dei vincoli previsti dall'art.195 del Piano Strutturale e rispettare i seguenti parametri ed indicazioni confermati e previsti dal Regolamento Urbanistico:
 - nuova edificazione a destinazione prevalentemente residenziale secondo i seguenti valori massimi:
Sul residenziale = 10.000 mq
Sul direzionale = 3500 mq
Sul turistico ricettivo = 1500 mq
Verde Pubblico min: 7.000 mq
Parcheggi Pubblici min: 1.500 mq.Oltre alla contestuale realizzazione delle quantità minime di verde pubblico e parcheggi di cui sopra l'attuazione della presente Area di Trasformazione è condizionata alla realizzazione contestuale, a carico dei proponenti, di opere utili alla riqualificazione degli spazi centrali per le funzioni residenziali e per quelle ad essi complementari, nonché fasce verdi di compensazione verso i centri abitati.

c) Area strategica di intervento 3.7: La Catona:

- 1) l'intervento è finalizzato alla realizzazione di un nuovo quartiere residenziale attraverso un'operazione di densificazione dell'edificato esistente da attuarsi secondo principi insediativi che non ne snaturino il rapporto con lo spazio aperto e non compromettano la percezione della campagna e che contribuisca alla ridefinizione di un nuovo margine urbano; tale intervento deve essere attuato nel rispetto dei contenuti, delle condizioni di trasformabilità e dei vincoli previsti dall'art.197 del Piano Strutturale e rispettare i seguenti parametri ed indicazioni confermati dal Regolamento Urbanistico:
 - nuova edificazione a destinazione prevalentemente residenziale secondo i seguenti valori massimi:
Slp = 23.850 mq. altre funzioni diverse dalla residenza nella misura massima del 20%
Sf = 2.500 mq. per attrezzature di interesse comune.
S = 48.000 mq. a verde e parcheggi
 - integrare la residenza con il sistema di spazi aperti a verde e con l'edificato esistente secondo principi insediativi che non compromettano la percezione della campagna
 - ridefinizione del margine urbano e realizzazione della viabilità di connessione a Nord;
 - ricollocazione delle attività commerciali e terziarie attualmente site a ridosso dell'asse viario di via Tarlati;
 - prevedere, anche attraverso forme di perequazione, zone nelle quali siano possibili interventi di realizzazione di edilizia sovvenzionata o pubblica e zone in cui sia possibile la delocalizzazione degli interventi edilizi impropri attualmente esistenti nel circuito delle mura medicee, nella prospettiva di riqualificazione del circuito murario;
 - prevedere spazi per un complesso parrocchiale, per attrezzature pubbliche e servizi pubblici che fungano da elementi di attrazione e di aggregazione, realizzazione di aree di sosta anche a supporto del parcheggio di via Pietri;
 - sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo;
 - realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili all'interno dell'area;
 - integrazione della residenza con spazi aperti a verde ed attrezzature sportive e con altre attività di tipo terziario e commerciale, contribuendo alla realizzazione di un tessuto vario sia dal punto di vista morfo-tipologico sia funzionale.

d) Area strategica di intervento 3.9: Ex Scalo merci:

- 1) l'intervento è finalizzato alla ridefinizione dell'area oggi denominata Baldaccio, un tempo occupata dalla Fornace Bisaccioni, con l'obiettivo di riconnettere gli spazi centrali, dando loro un respiro più ampio di quello limitato al centro antico; tale intervento dovrà essere attuato nel rispetto dei contenuti, delle condizioni di trasformabilità e dei vincoli previsti dall'art.199 del Piano Strutturale e rispettare i seguenti parametri ed indicazioni confermati dal Regolamento Urbanistico:
 - ridefinizione dell'area che comporti un aumento massimo delle attuali quantità per nuova edificazione secondo i seguenti valori massimi: S_{lp} = 20.000 mq. per funzioni direzionali, commerciali e turistico ricettive; - S_{lp} = 5.000 mq. per servizi di interesse comune;
 - prevedere la realizzazione del secondo accesso a sud alla stazione ferroviaria, dalla direttrice di via Masaccio;
 - prevedere un secondo tunnel di collegamento con la zona di pescaiola;
 - sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per l'intera area;
 - individuazione di percorsi ciclabili e pedonali lungo l'asse che si ricollega da una parte alla Cittadella degli affari e dall'altra al centro antico;
 - completamento della rete viaria principale in modo funzionale all'utilizzo parcheggio in struttura già realizzato;
 - prevedere spazi per la realizzazione di funzioni pubbliche immediatamente collegate al sistema del trasporto pubblico.

e) Area strategica di intervento 3.10: Gavardello (Unoerre):

- 1) l'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'area Unoerre, Valli Zabban, Unical ed altri attraverso la riconversione funzionale di aree o insediamenti monofunzionali da dismettere o rilocalizzare, attraverso una riconfigurazione urbanistica dell'intera area circostante, nonché interventi volti alla risoluzione delle problematiche viabilistiche attraverso la individuazione di un nuovo assetto stradale in aggiunta a quello esistente, e infine interventi di realizzazione di spazi pubblici destinati ad attività collettive e a verde pubblico; tale intervento dovrà essere attuato nel rispetto delle seguenti prescrizioni e parametri:
 - nuova edificazione a funzione residenziale, commerciale e direzionale secondo i seguenti valori massimi:
S_{ul} = 28.000 mq. dei quali 3.000 mq. eventualmente assegnati con riferimento all'art. 1, comma 259 L. 244/2007
S_{ul} = max. 5.000 mq. per attività turistico-ricettive
 - il recupero degli edifici esistenti dovrà essere attuato con riferimento al parametro della S_{ul} esistente nella misura massima del 100%;
 - le altezze dei nuovi fabbricati residenziali devono essere contenute nelle altezze massime dei fabbricati circostanti l'area. L'impianto dovrà avere caratteristiche di tipo urbano;
 - le proposte progettuali dovranno prevedere la realizzazione di una rotatoria a carico dei soggetti attuatori le previsioni dell'ASI in oggetto, in corrispondenza dell'attuale incrocio via F.lli Lebole e la S.S. 69 e prevedere la realizzazione di un primo tratto di strada fino agli impianti sportivi limitrofi all'ASI 3.2;
 - l'area dovrà essere dotata di una ampia zona sistemata a parco;
 - la dotazione degli standard terrà conto delle prescrizioni contenute nella Legge n°244 del 24 Dicembre 2007 (Finanziaria 2008) Art. 1 comma 258, prevedendo , in aggiunta alle aree necessarie per le superfici minime di cui al D.M. 1444/68, una quota di S_{ul} da destinarsi ad edilizia sociale residenziale nei limiti sopra indicati;
 - nell'ambito della dotazione di standard dovrà essere verificata la necessità di realizzare una nuova palestra posta in relazione alle strutture sportive adiacenti e altresì verificata la necessità di dotare l'area di riferimento di impianto scolastico.

10. Lo **schema direttore S.D.4** raccoglie le aree ritenute strategiche per il potenziamento ed il miglioramento del sistema dei parchi e delle attrezzature collettive per lo sport ed il tempo libero e finalizzate all'incremento del livello di fruibilità dei contesti naturalistici e della loro integrazione con le attrezzature di carattere più urbano. Per tale schema direttore sono individuate attuabili nel quinquennio di validità del Regolamento Urbanistico le seguenti ASI:

a) Area strategica di intervento 4.5: Parco urbano di San Cornelio:

- 1) l'intervento è finalizzato al recupero e alla salvaguardia del paesaggio e degli assetti agricoli storici ed alla realizzazione di un luogo verde specialistico, di facile accesso dalla città, in gran parte già sistemato per poter accogliere funzioni di tempo libero, didattiche e di sperimentazione ambientale; tale intervento dovrà essere attuato nel rispetto dei contenuti, delle condizioni di trasformabilità e dei vincoli previsti dall'art. 206 del Piano Strutturale e rispettare i seguenti parametri ed indicazioni confermati dal Regolamento Urbanistico:
 - recupero e riqualificazione del sito archeologico mediante l'attivazione di campagne di scavo dimostrative e creazione di servizi e attrezzature di supporto alle attività;
 - creazione di un centro di didattica ambientale e di sentieri specialistici;
 - realizzazione di sentiero storia-natura della lunghezza di circa 4 km. che partendo dall'area sportiva dello Stadio comunale raggiunga il poggio di S. Cornelio, si ricollegli all'area archeologica e al poggio delle Comunaglie, fino a ridiscendere sulla Senese Aretina in località Due Fiumi;
 - realizzazione di accessi principali al parco dotati di parcheggio di servizio, con pavimentazioni di tipo permeabile, preferibilmente utilizzando i parcheggi esistenti, eventualmente ampliati.
- 2) la realizzazione del parco è preceduta da uno studio di fattibilità che valuterà la compatibilità tra gli interventi elencati ai punti precedenti e gli effetti sulle componenti paesistico-ambientali presenti nell'area ed in particolare sull'area archeologica di S. Cornelio; lo studio di fattibilità deve prefigurare in modo definito e coerente le funzioni ammissibili, il dimensionamento degli interventi, le eventuali compensazioni ambientali, i tempi di realizzazione, le modalità di attuazione e gestione e del parco.

b) Area strategica di intervento 4.7: La cittadella del tempo libero: il triangolo delle cave:

- 1) l'intervento è finalizzato alla realizzazione di un parco del tempo libero e della musica nell'area dell'ex cava da bonificare, organizzando il progetto nel rispetto dei contenuti, delle condizioni di trasformabilità e dei vincoli previsti dall'art. 208 del Piano Strutturale; il dimensionamento delle opere, degli spazi di pertinenza e dei locali accessori dovrà essere oggetto di uno specifico Studio di Fattibilità da attuarsi preliminarmente o contestualmente al Piano Complesso di Intervento. Tale piano complesso di intervento potrà prevedere la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (fotovoltaico).

11. Le seguenti Aree strategiche di intervento sono state individuate o ridefinite complessivamente nel loro perimetro dal Regolamento Urbanistico:

- 2.3: Nuova zona industriale di San Zeno;
- 3.5: Variante Ceciliano;
- 3.10: Gavardello (Unoerre);
- 4.7: La cittadella del tempo libero: il triangolo delle cave.

12. Le Aree Strategiche di Intervento si attuano nel rispetto delle perimetrazioni individuate nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'Intervento e di attuazione" e del dimensionamento e delle prescrizioni riportate ai commi 8, 9, 10 e 11.

13. Ai fini del dimensionamento di cui al comma 12 sono computate anche le superfici utili lorde presenti all'interno delle singole Aree Strategiche di Intervento alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico qualora queste siano demolite; parimenti non possono essere computate le superfici eventualmente realizzate dopo tale data.

14. Gli atti di cui al comma 2 possono valutare l'eventualità di trasferire in tutto o in parte, nelle Aree di Trasformazione di cui all'Allegato F, le Sul esistenti di edifici non sottoposti ad interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di tipo limitato, qualora per queste sia previsto il ricorso ad intervento di demolizione e non ricostruzione.

15. Le aree interne agli schemi direttori e alle ASI non sono sottoposte a vincolo di esproprio fatto salvo quanto previsto dall'art. 56 della L.R. 1/05.

TITOLO IX INTERVENTI DIFFUSI : LE AREE DI TRASFORMAZIONE

Art.79 Disposizioni generali

1. Le aree di trasformazione individuano ambiti territoriali nei quali l'edificazione, le dotazioni di servizi, attrezzature e spazi scoperti di uso pubblico, sono attuati con una progettazione unitaria o coordinata, in conformità alle prescrizioni indicate nelle tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione" e nel rispetto delle prescrizioni ed indirizzi di cui all'Allegato F. Il Regolamento Urbanistico individua:
 Aree di Trasformazione Strategica (ATS);
 Aree di Trasformazione (AT);
 Aree di Trasformazione in itinere riferite a Piani Urbanistici Attuativi già approvati (ATPA);
 Aree di Trasformazione di esclusivo interesse pubblico (AT);
 Potenziali Aree di Trasformazione (PAT).
2. Gli interventi previsti nelle Aree di Trasformazione sono attuati, secondo quanto indicato nelle relative schede di cui all'Allegato F, tramite Piano Attuativo, Permesso di costruire o Permesso di Costruire Convenzionato.
3. Alla scadenza della validità del Piano Attuativo valgono per tali aree le indicazioni contenute nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione" e nelle presenti norme tecniche di attuazione.
4. Le Aree di Trasformazione per le quali è prevista l'attuazione mediante Permesso di Costruire Convenzionato corrispondono ad ambiti in aggiunta agli insediamenti esistenti o di riorganizzazione del tessuto urbanistico per i quali è prescritta la stipula di un accordo con l'Amministrazione Comunale attraverso il quale definire uno o più dei seguenti punti:
 - a) la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
 - b) la realizzazione a cura e spese dei proprietari delle opere di urbanizzazione primaria;
 - c) congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
 - d) l'impegno a riservare una quota percentuale degli alloggi da costruire per l'edilizia sociale.
5. Le Aree di Trasformazione per le quali nelle Prescrizioni specifiche di cui all'Allegato F sia previsto il ricorso a Permesso di Costruire Convenzionato possono essere attuate anche senza rispettare le eventuali indicazioni relative al progetto di suolo ed alla localizzazione delle diverse destinazioni all'interno del perimetro dell'area di intervento contenute nelle tavole "Usi del suolo e modalità di attuazione e di intervento", fermo restando il perimetro dell'area stessa e le prescrizioni ed i parametri di riferimento per l'intervento e la condizione di redigere una progettazione unitaria o coordinata, come prescritto dal comma 1; in tal caso gli interventi sono attuati con Piano Attuativo; quanto sopra è applicabile anche alle Aree di Trasformazione per le quali è prescritto il ricorso a Piano urbanistico Attuativo, senza che ciò implichi variante al presente Regolamento.
6. Le opere di urbanizzazione primaria previste all'interno delle Aree di Trasformazione sono a totale carico dei privati proponenti e non possono essere monetizzate; l'Amministrazione Comunale ha facoltà di stabilire, con apposita convenzione sottoscritta dai soggetti attuatori, le opere di urbanizzazione primaria per le quali non sia prevista la cessione ma sia esclusivamente garantito l'uso pubblico con impegno dei privati alla gestione ed alla manutenzione delle stesse.
7. I diritti edificatori disposti dal Regolamento Urbanistico nelle Aree di Trasformazione sono equamente distribuiti a tutte le proprietà immobiliari comprese all'interno di tali

- aree. Non partecipano a tale distribuzione esclusivamente le aree di proprietà Comunale oggetto di interventi di urbanizzazione primaria e secondaria.
8. Il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi previsti nell'ambito delle aree di trasformazione, in armonia con il principio di perequazione urbanistica di cui al comma 7, è subordinato alla sottoscrizione di atti nell'ambito di un piano di ricomposizione fondiaria che comprenda le permutate o cessioni immobiliari tra tutti i soggetti aventi titolo.
 9. Nella stessa misura proporzionale dei diritti edificatori di cui al comma 7 sono ripartiti, salvo diverso accordo tra gli aventi titolo:
 - a) i quantitativi di Sul edificabile relativi alle singole funzioni previste nell'ambito;
 - b) gli oneri economici per realizzare le opere di urbanizzazione e gli interventi di interesse pubblico prescritti dal Regolamento Urbanistico;
 - c) gli oneri relativi alla cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica;
 - d) gli obblighi relativi alle eventuali quote obbligatorie di edilizia residenziale con finalità sociali;
 - e) gli eventuali ulteriori benefici pubblici prescritti dal Regolamento Urbanistico.
 10. Sul patrimonio edilizio esistente compreso all'interno delle Aree di Trasformazione sono consentiti, fino all'approvazione del relativo strumento, interventi di ristrutturazione edilizia, senza cambio di destinazione d'uso.
 11. Nell'Allegato F sono individuati gli ambiti territoriali la cui attuazione è subordinata a permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato e alcune aree da trasformare con strumento attuativo.
 12. Per ciascuna Area di Trasformazione oltre alla descrizione puntuale degli interventi ammessi, nell'Allegato F, sono dettate le relative prescrizioni attuative, i parametri urbanistici, gli standard pubblici minimi richiesti nonché gli obblighi condizionanti l'attuazione degli interventi per ciascuna area che i proprietari delle aree dovranno sottoscrivere a favore dell'Amministrazione Comunale.
 13. Il Regolamento Urbanistico individua le Potenziali Aree di Trasformazione (PAT) ove gli interventi edificatori sono in parte realizzati mediante i trasferimenti volumetrici di cui all'art. 32. A tale fine il Regolamento urbanistico assegna alle PAT la quota massima di Sul di nuova edificazione per le aree residenziali pari a mq 3.090 ed una quota di superficie coperta per le aree produttive pari a mq. 2.700.
 14. Per ciascuna PAT il Regolamento Urbanistico assegna una Sul massima, costituita in parte da Sul di nuova edificazione, entro i limiti complessivi di cui al comma 13, ed in parte da una quota di Sul derivante da interventi di trasferimento volumetrico.
 15. L'attuazione della PAT è condizionata all'utilizzo di almeno il 50% della Sul derivante da trasferimento volumetrico, fermo restando l'obbligo di realizzare integralmente le opere di urbanizzazione, nonché gli eventuali ulteriori obblighi prescritti.
 16. La Sul massima di ciascuna PAT è incrementata del 20%, qualora l'attuazione della PAT avvenga con una delle seguenti modalità:
 - a) con Sul derivante integralmente da trasferimento volumetrico;
 - b) con interventi di off-grid, di co-housing e di autocostruzione.
 17. La Sul massima di ciascuna PAT è incrementata fino al 10%, qualora siano cedute gratuitamente al Comune aree fondiarie per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale (ERS); è riconosciuto un incremento di mq 50 di Sul ogni 600 mq di superficie fondiaria ceduta. A tali superfici fondiarie è attribuito un I.F. di 0,6 mq/mq.
 18. Fermo restando quanto prescritto al comma 22, le quantità aggiuntive di Sul di cui al comma 16 lettera a) non concorrono alla determinazione del dimensionamento di cui all'art.137 commi 1, 2, 3 e 4 del Piano Strutturale. Gli incrementi di Sul di cui al comma 16 lett. b) e al comma 17, (escluso gli interventi di ERS), concorrono alla determinazione

- del dimensionamento di cui all'art.137 commi 1, 2, 3 e 4 del Piano Strutturale, e sono ammessi previa verifica di disponibilità rispetto al dimensionamento dell'UTOE di riferimento.
19. La Sul massima di ciascuna PAT comprende anche la Sul degli edifici esistenti. La Sul degli edifici esistenti concorre alla determinazione della quota di Sul da attuare mediante trasferimento volumetrico.
 20. La convenzione contiene gli impegni per la demolizione degli edifici oggetto di trasferimento volumetrico, ivi compreso l'obbligo di rinunciare alla ricostruzione futura degli edifici da demolire, anche se diversamente previsto dalle norme del presente Regolamento. Il titolo abilitativo edilizio relativo all'esecuzione delle opere di urbanizzazione contiene anche gli interventi di demolizione degli edifici oggetto di trasferimento volumetrico. Il titolo abilitativo edilizio relativo alla costruzione dei nuovi edifici è rilasciato a seguito dell'avvenuta demolizione della Sul da trasferire, del ripristino delle aree di sedime e dell'esecuzione delle opere di sistemazione ambientale. Per gli immobili abitati o dove è svolta attività di impresa, la demolizione degli immobili oggetto di trasferimento volumetrico, il ripristino delle aree di sedime e l'esecuzione delle opere di sistemazione ambientale, possono essere garantite mediante polizza fideiussoria; in tale caso non è richiesta la demolizione preventiva, fermo restando che l'agibilità delle nuove costruzioni è subordinata al rispetto degli impegni. Per le PAT attuabili in via diretta (permesso di costruire) gli impegni sono contenuti nel titolo edilizio abilitativo relativo alla costruzione dei nuovi edifici; l'avvio dei lavori di nuova costruzione è condizionato alla dimostrazione dell'avvenuta demolizione della Sul di trasferimento, del ripristino dell'area di sedime e dell'esecuzione delle opere di sistemazione ambientale. Per i trasferimenti volumetrici derivanti dall'ambito extraurbano sono prescritte sistemazioni ambientali che garantiscano un assetto dei luoghi paragonabile a quello ottenibile con l'attività agricola, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 60.
 21. Per le PAT residenziali, oltre alla destinazione residenziale, sono ammesse anche le altre destinazioni d'uso previste dal sottosistema di riferimento, in misura non superiore al 20% della Sul massima. Per le PAT produttive sono ammesse tutte le destinazioni d'uso compatibili con il sottosistema di riferimento, in relazione agli interventi di nuova edificazione.
 22. In conformità con il Piano Strutturale, le quantità oggetto di trasferimento volumetrico, ad esclusione di quelle che comportano variazione della originaria destinazione agricola, non concorrono al dimensionamento di cui all'art. 137 commi 1, 2, 3 e 4 del Piano Strutturale.
 23. La Sul indicata nelle prescrizioni e parametri di riferimento per gli interventi di cui all'Allegato F comprende, salvo diversa e specifica indicazione, anche le superfici degli edifici eventualmente esistenti o concessionati e non ancora ultimati alla data di adozione del presente Regolamento Urbanistico.
 24. I Piani Attuativi delle PAT sono oggetto di nuova analisi della fattibilità. Nei nuovi interventi edificatori ricadenti in aree a pericolosità elevata o molto elevata, le condizioni alla trasformabilità sono quelle definite per la Classe 4 di Fattibilità.

TITOLO X INFRASTRUTTURE

Art.80 Il Sistema della Mobilità

1. Il sistema della mobilità è costituito dai tracciati stradali che costituiscono la rete principale urbana, con esclusione della viabilità locale di distribuzione interna ai singoli sistemi.
2. Il sistema della mobilità (M) si articola nei seguenti sottosistemi:

- a) M0: autostrada
- b) M1: strade di attraversamento (extraurbane principali)
- c) M2: strade di penetrazione (extraurbane secondarie)
- d) M3: strade di distribuzione (urbane di quartiere)
- e) M4: ferrovie
- f) M5: centri intermodali.

Art.81 Impianti di distribuzione carburanti

1. L'installazione di nuovi impianti di distribuzione carburanti è consentita lungo i tracciati appartenenti al sottosistema M1, M2, M3; sono comunque escluse le aree ricadenti all'interno dei Sistemi dei Luoghi centrali (L) e della Residenza (R), le zone sottoposte a tutela di cui all'art. 62 ed il tracciato del Raccordo Autostradale Arezzo-Battifolle;
2. Parametri e prescrizioni :
 - Distanza minima da strade m. 10;
 - Rapporto di copertura max 15%;
 - Sul max mq 500;
 - Altezza tettoie: 7,00 m misurata all'estradosso;
 - Altezza altri edifici : un piano.
3. Per gli impianti esistenti in zone dove è vietata la nuova realizzazione, è ammesso un incremento della superficie fondiaria fino al 20%.

TITOLO XI PROGRAMMA DI INTERVENTO PER L'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE ED URBANISTICHE (ART. 55 COMMA 4 LETTERA F DELLA L.R. 1/05)

Art.82 Censimento

1. Al presente Regolamento Urbanistico è allegato il "Censimento delle barriere architettoniche in ambito urbano": esso comprende l'analisi di 128 edifici e spazi aperti di interesse pubblico. Il censimento ha analizzato parti esterne, accesso agli edifici, pertinenze e percorsi .
2. Il censimento dovrà essere aggiornato ed eventualmente integrato sulla base degli interventi attuati e dell'insediamento di nuove funzioni analoghe a quelle già censite.

Art.83 Programma e tipologia degli interventi

1. Il programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche si articola attraverso opere "puntuali", inserite nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche.
2. Per gli interventi di iniziativa privata, il Comune potrà applicare incentivi economici mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria in misura crescente a seconda dei livelli dei requisiti di accessibilità e visitabilità fino ad un massimo del 70%.
3. In sede di prima applicazione del Regolamento Urbanistico sono stabilite le seguenti riduzioni del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione secondaria:
 - a) riduzione del 40% in caso di edifici per i quali è imposto il requisito dell'adattabilità, resi interamente accessibili;
 - b) riduzione del 10% in caso di edifici dotati di ascensore, se non imposto dalla legge;
 - c) riduzione del 35% in caso di edifici per i quali è imposto il requisito della visitabilità, resi interamente accessibili.

Con separati e specifici provvedimenti, potranno essere variate le modalità e l'entità degli incentivi, nonché le condizioni per il loro conseguimento nei limiti di cui al comma 2.

4. Il programma per l'eliminazione delle barriere architettoniche (PEBA) individua gli edifici e le attrezzature non accessibili o non completamente a norma per i quali sono previsti interventi di introduzione di rampe necessarie a superare i dislivelli delle soglie d'ingresso e adeguamento degli accessi attualmente presenti.
5. Il programma individua i parcheggi non a norma, per i quali si prevedono interventi di localizzazione, nelle aree di sosta, di posti auto dedicati ai portatori di handicap e realizzazione della segnaletica orizzontale e verticale prevista.
6. Il programma individua i parcheggi non a norma, per i quali si prevedono interventi di rifacimento della pavimentazione nelle aree di sosta.
7. Il programma individua i percorsi non a norma di collegamento tra gli edifici di uso pubblico e i relativi parcheggi, per i quali si prevedono interventi di adeguamento dei percorsi di collegamento tra gli edifici di uso pubblico e i relativi parcheggi.
8. Il programma individua inoltre l'estensione della rete dei percorsi urbani accessibili, considerando prioritari gli interventi nelle aree o nei tratti che ne interrompano la continuità e che rappresentano le più rilevanti criticità in tema di accessibilità, fruibilità e sicurezza.

TITOLO XII BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO ESPROPRIATIVO

Art.84 Disposizioni generali

1. Nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità di intervento ed attuazione" sono individuati cartograficamente gli spazi aperti di uso pubblico, i servizi e le attrezzature di uso pubblico nonché la viabilità pubblica principale: tali aree, qualora non già di proprietà pubblica, sono sottoposte a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del Decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327.

TITOLO XIII NORME FINALI E TRANSITORIE

Art.85 Dimensionamento e monitoraggio del Regolamento Urbanistico

1. I valori massimi ammissibili per gli interventi dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico quinquennale sono definiti in conformità alle disposizioni del Piano Strutturale e tenendo conto degli interventi realizzati precedentemente all'adozione del Regolamento Urbanistico.
2. Nell'allegato D alle presenti norme tali valori sono riassunti per destinazione d'uso, suddivisi per U.T.O.E.
3. Il Comune monitora l'attuazione degli interventi, in modo da verificare il rispetto del dimensionamento prescritto; il monitoraggio interessa altresì la realizzazione di nuovi posti letto turistico ricettivi. Alla scadenza del quinquennio il rapporto conclusivo sarà parte integrante della revisione del Regolamento Urbanistico.

Art.86 Aree estrattive

1. Nelle aree individuate con la sigla "le" nelle tavole di progetto per le quali il PAERP ha previsto l'intervento di nuova escavazione è ammessa in via transitoria l'attività estrattiva. Al termine della coltivazione e della risistemazione ambientale la destinazione urbanistica è "area a prevalente funzione agricola". Eventuali diverse destinazioni possono essere determinate nell'ambito del piano complesso di intervento relativo all'ASI 4.7 Cittadella del Tempo Libero. Il progetto di coltivazione e ripristino ambientale deve seguire, oltre quanto disposto dalla L.R. 78/1998, dal PRAER e dall'art. 8 delle Norme del PAERP, gli indirizzi specifici indicati per ciascuna area dal PAERP, nonché eventuali ulteriori approfondimenti richiesti in sede di autorizzazione all'escavazione in attuazione

- delle norme sopra citate. Per ogni ambito di escavazione dovrà essere redatta una progettazione unitaria, fatta salva la possibilità di intervenire per stralci funzionali.
2. Nelle aree individuate con la sigla Ir nelle tavole di progetto per le quali il PAERP ha previsto l'intervento di recupero ambientale delle superfici escavate, è ammessa in via transitoria l'attività estrattiva al fine della risistemazione ambientale delle superfici escavate per le quali non vi sia preventivo impegno alla sistemazione, previa redazione di specifico piano attuativo. Al termine della coltivazione e della risistemazione ambientale la destinazione urbanistica è "area a prevalente funzione agricola". Eventuali e diverse destinazioni possono essere determinate nell'ambito del piano complesso di intervento relativo all'ASI 4.7 Cittadella del Tempo Libero del PS. Il progetto di coltivazione e ripristino ambientale deve seguire, oltre quanto disposto dalla L.R. 78/1998, dal PRAER e dagli artt. 5 e 8 delle Norme del PAERP, gli indirizzi specifici indicati per ciascuna area dal PAERP, fatte salve eventuali ulteriori prescrizioni impartite in sede di redazione del piano attuativo in attuazione delle norme sopra citate. Come previsto dal PRAER all'art. 4 dell'Elaborato 2 parte II e dal PAERP all'art. 5 comma 2 delle Norme Tecniche, al fine di incentivare il recupero delle cave dismesse che presentino situazioni di degrado ambientale e per le quali non vi sia preventivo impegno alla sistemazione, è ammessa la coltivazione, anche per aree diverse da quelle individuate nella carta delle cave dismesse da recuperare, previa approvazione di specifico piano attuativo in variante al Regolamento Urbanistico.
 3. Il Comune, in attuazione delle norme di cui ai commi 1 e 2, emette apposito regolamento cave al fine di garantire, in coerenza con le norme ed i piani sovraordinati, un'efficace riduzione degli effetti negativi prodotti dall'attività di escavazione sull'ambiente e sulla popolazione. È prescritta una fascia di rispetto di 50 metri dagli edifici abitativi. Nelle more dell'approvazione del Regolamento Cave l'autorizzazione all'escavazione di cui alla L.R. 78/1998 è rilasciata nel rispetto di quanto previsto dai commi 1 e 2.

Art.87 L.R. 8 febbraio 2010, n. 5 "Norme per il recupero abitativo dei sottotetti"

1. In tutti gli edifici residenziali, esistenti o in via di realizzazione al 27 febbraio 2010, è consentito il recupero abitativo dei sottotetti di cui alla legge regionale n. 5/2010. Sono edifici in via di realizzazione quelli per cui a tale data sia stato ritirato il permesso di costruire, ovvero sia efficace la segnalazione certificata di inizio attività.
2. I volumi e le superfici recuperati non potranno essere oggetto di autonomi successivi frazionamenti.
3. Gli interventi di cui al presente articolo sono ammessi sulle unità immobiliari ad uso:
 - a) residenziale;
 - b) abitazioni rurali;
 - c) alloggi a servizio delle attività industriali e artigianali, e delle attività commerciali all'ingrosso.
4. Requisiti igienico-sanitari ed impiantistici:
 - a) Alle superfici minime dei vani abitabili di 9 mq e 14 mq, corrispondono volumi netti non inferiori rispettivamente a mc. 24,30 e mc. 37,80;
 - b) Per i vani aventi rapporto aeroilluminante compreso fra 1/14 ed 1/16 è prescritta l'installazione di impianti di aerazione meccanizzata, la cui idoneità deve essere asseverata dal progettista;
 - c) I sottotetti non conformi alla legge 9 gennaio 1991, n. 10, sono adeguati alla vigente disciplina in materia di contenimento dei consumi energetici.

Art.88 Norme transitorie

1. I permessi di costruire e le segnalazioni certificate di inizio attività in contrasto con le nuove previsioni decadono alla data di entrata in vigore del presente Regolamento Urbanistico, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data d'inizio.
2. In caso di decadenza del titolo abilitativo valgono le norme del Regolamento Urbanistico.
3. Alle richieste di permesso di costruire, alle SCIA e ad ogni altro procedimento edilizio, ivi compresa la richiesta di autorizzazione paesaggistica, presentato prima dell'adozione della variante organica alle NTA (DCC n. 46 del 6/03/2013), si applicano, su richiesta dell'interessato, le prescrizioni urbanistiche comunali vigenti al momento della presentazione.
4. I piani attuativi adottati ed i permessi di costruire in deroga approvati dal Consiglio Comunale tra la data di approvazione del Piano Strutturale e quella di adozione del presente Regolamento Urbanistico sono approvati o rilasciati secondo la normativa urbanistica vigente al momento dell'adozione dei piani attuativi o dell'approvazione del consiglio comunale per i permessi di costruire in deroga.
5. I piani attuativi approvati durante la vigenza del PRG del 1992 sono realizzabili entro il termine di decadenza dei piani stessi. Alla decadenza di tali piani attuativi, gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore del RU sono soggetti alle previsioni del RU stesso. I predetti piani attuativi, anche se decaduti, se non completamente realizzati, sono comunque ultimati secondo le prescrizioni urbanistiche vigenti al momento della loro approvazione. Le varianti ai piani attuativi, approvati alla data di entrata in vigore del RU, sono ammissibili a condizione che non aumentino le quantità edificabili previste e non modifichino il perimetro, con l'eccezione del caso in cui il perimetro sia reso conforme a quello indicato dal Regolamento Urbanistico.
6. Sono fatte salve le previsioni dei Piani Aziendali approvati prima dell'entrata in vigore delle presenti norme, per il relativo termine di validità degli stessi.
7. Fino all'entrata in vigore della variante organica alle NTA (approvata con DCC n.107 del 23/07/2013) la Sul è determinata esclusivamente con riferimento all'art. 24 delle NTA approvate con DCC 43 del 23/03/2011.

Le presenti norme tecniche sono costituite da 53 pagine numerate e sono formate da 88 articoli.

RU adottato DCC 181 del 07/11/2009 approvato DCC 43 del 23/03/2011

Varianti

Art. 126 punto 3 - Modificato dalla Variante U_2011_22 Approvata D.C.C. n. 26 del 12/03/2012

Artt. 81 punto 4, 82 punto 1e, 83 punto 1e e 2, 84 punto 1e, 2e e 3, 85 punto 1e e 2, 86 punto 1e e 2, 87 punto 1e e 2, 88 punto 1e e 2, 89 punto 1e e 2, 90 punto 1e e 2, 95 punto 4, 95bis - Modificati dalla Variante U_2011_35 Approvata D.C.C. n. 53 del 23/04/2012

Art. 113 punto 2a e 2b-Modificato dalla Variante U_2011_32 Approvata D.C.C. n. 71 del 18/05/2012

Art. 120 punto 3 Modificato dalla Variante U_2011_92 Approvata D.C.C. n. 160 del 22/11/2012

Art. 123 punto 2 Modificato dalla Variante U_2012_23 Approvata D.C.C. n. 161 del 22/11/2012

RU adottato DCC 46 del 06/03/2013 approvato DCC 107 del 23/07/2013

Variante generale

Varianti

Variante U_2012_25 Approvata DCC n. 129 del 16/10/2013 (AT.23.05)

Variante U_2012_22 Approvata DCC n. 128 del 16/10/2013 (AT.14.01)

Variante U_2013_10 Approvata DCC n. 82 del 15/05/2014 (ATS.01.01)

Variante U_2012_54 Approvata DCC n. 78 del 15/05/2014 (AT.24.04)

Variante U_2013_06 Approvata DCC n. 79 del 15/05/2014 (ATS.06.02)

Variante U_2012_49 Approvata DCC n. 100 del 12/06/2014 (art. 59 delle NTA)

Variante U_2013_22 Approvata DCC n. 144 del 11/09/2014 (AT.07.11)

Regolamento Urbanistico
Comune di Arezzo